

**IMPLEMENTASI PENETAPAN *MARGIN* SECARA *FLAT* DALAM
PRODUK PEMBIAYAAN *GRIYA* PADA AKAD *MURABAHAH*
(Studi Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang)**



Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
dalam Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam

Oleh :

RIZKI ARMANDO

NPM. 1451020111

Program Studi : Perbankan Syariah

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1440 H / 2018 M**

**IMPLEMENTASI PENETAPAN *MARGIN* SECARA *FLAT* DALAM PRODUK
PEMBIAYAAN GRIYA PADA AKAD *MURABAHAH*
(Studi Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang)**

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
dalam Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam



Pembimbing I : Dr. Hj. Heni Noviarita, S.E., M.Si.

Pembimbing II : Muhammad Kurniawan, M. E. Sy

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1440 H / 2018 M**

ABSTRAK

Pembiayaan *murabahah* dengan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang, dimana keuntungan bank telah ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual, barang yang diperjual belikan dapat berupa barang konsumtif maupun barang produktif. Penetapan keuntungan (*margin*) yang diperoleh dalam jual beli merupakan faktor yang sangat penting bagi kedua belah pihak antara pihak penjual (bank) maupun pihak pembeli (nasabah), dan harus berdasarkan prinsip syariah. Penetapan margin pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang adalah secara *flat*.

Rumusan masalah penelitian ini adalah 1) Bagaimana implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah* di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang Secara Perspektif Ekonomi Islam 2) Bagaimana dampak penetapan *margin* secara *flat* terhadap nasabah yang menggunakan akad *murabahah* di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, lalu tujuan penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah* di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang. 2) Untuk mengetahui dampak penetapan *margin* secara *flat* terhadap nasabah yang menggunakan akad *murabahah* di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan (*Field research*) dengan metode kualitatif yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam pada suatu masalah. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data didapatkan dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi. Responden yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah Dua karyawan *account officer* khusus pembiayaan KPR atau Griya dan 20 nasabah yang menggunakan pembiayaan *murabahah* produk griya.

Hasil penelitian pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang mengenai implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah* di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang adalah 1) Penerapan pembiayaan *Murabahah* dan penetapan margin pada produk pembiayaan griya tidak sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah berdasarkan fatwa DSN tentang pembiayaan *murabahah* Fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *murabahah*, karena didalam akadnya terdapat kekurangan pada prinsip keadilan serta dalam pemberitahuan penetapan marginnya kurang dijelaskan secara spesifik. 2) Akad *murabahah* sangat berdampak baik pada kesejahteraan sosial, dimana akad *murabahah* sangat membantu masyarakat yang menginginkan tambahan modal untuk usahanya atau ingin memiliki rumah dengan modal yang minim. Dengan adanya dampak positif akad *murabahah* pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang maka masyarakat akan beralih dan memakai produk perbankan syariah.

Kata Kunci : *Margin Flat*, Pembiayaan Griya, Akad *Murabahah*.



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin, Sukarame, Bandar Lampung (0721) 703260

PERSETUJUAN

**Judul Skripsi : Implementasi Penetapan Margin Secara Flat dalam
Produk Pembiayaan Griya Pada Akad Murabah (Studi
Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung
Karang)**

Nama Mahasiswa : Rizki Armando

NPM : 1451020111

Program Studi : Perbankan Syaria'h

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

MENYETUJUI

**Untuk dimunaqasahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasah Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung.**

Bandar Lampung, 27 September 2018

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Hj. Heni Novjiarita, SE., M.Si

Muhammad Kurniawan, SE., M.E, Sy

NIP. 19651120 199203 2 002

NIP. 19860517 201503 1 005

Ketua Jurusan

Ahmad Habibi, S.E., M.E

NIP. 197905142003121003



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin, Sukarame, Bandar Lampung (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **IMPLEMENTASI PENETAPAN MARGIN SECARA FLAT DALAM PRODUK PEMBIAYAAN GRIYA PADA AKAD MURABAHAH** (Studi Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang) disusun oleh Rizki Armando, NPM : 1451020111 Jurusan Perbankan Syari'ah, telah diujikan dalam sidang munaqasah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : Jum'at, 26 Oktober 2018.

TIM MUNAQASAH

Ketua Sidang : Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I.

Penguji 1 : Dr. Asriani, S.H., M.H.

Penguji 2 : Dr. Hj. Heni Noviarita, S.E., M.Si.

Sekretaris : Dedi Satriawan, M.Pd.



Delan
Dr. Nuri Bahtudin, M.A.
NIP. 1958024 198903 1003



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin, Sukarampe, Bandar Lampung (0721) 703260

SURAT PERNYATAAN

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rizki Armando
NPM : 1451020111
Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI PENETAPAN MARGIN SECARA FLAT DALAM PRODUK PEMBIAYAAN GRIYA PADA AKAD MURABAHAH (Studi Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang ”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusunan sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada pihak penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Bandar Lampung, 27 September 2018
Penyusun

Rizki Armando
NPM.1451020111

MOTTO

وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: “dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolonglah kamu dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksa-Nya.”

(Q.S Al-Maidah {5} : 2)¹



¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung : Syaamil Al-Qur'an, 2007), h. 106.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil Alaamiin, seiring rasa syukur kepada Allah SWT sehingga memberi kekuatan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati dan penuh kebahagiaan, skripsi ini penulis persembahkan sebagai tanda cinta, kasih, dan hormat tak terhingga kepada :

1. Kedua Orang Tuaku tercinta Ayahanda Sugihairudin dan Ibunda Torina yang selama ini selalu sabar menjaga dan merawatku sampai saat ini, memberikan semangat dan mencurahkan jiwa dan raganya hanya untuk segera melihat putranya menyelesaikan perkuliahan, yang jasanya tidak mungkin dapat aku balas. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan Rahmat-Nya, kesehatan, kemurahan rezeki, keberkahan umur, serta selalu dalam lindungan Allah SWT. Aamiin..
2. Abang ku tercinta Rahmad Faizal serta Sepupu-sepupu ku dan teman-teman ku tersayang Ryadinal Arsyani, Arfan Ridhoni, Muhammad Yunus, Amar Cahyadi, dan Joti Pratama yang turut memberikan doa, waktu, selalu memberikan semangat dan motivasi, sehingga terselesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas segalanya dengan keridhoan yang luar biasa.
3. Almamater ku Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung tercinta yang telah mendidikku baik dari segi ilmu pengetahuan maupun ilmu agama. Semoga selalu jaya dan dapat mencetak generasi-generasi terbaik.

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Rizki Armando. Lahir di Lampung tepatnya di Bandar Lampung pada tanggal 02 Februari 1997. Anak ke dua dari dua bersaudara atas pasangan Bapak Sugihairudin dan Ibu Torina. Jenjang pendidikan penulis ialah sebagai berikut :

1. Pendidikan pertama dimulai dari TK Pertiwi Kalibalangan di Lampung Utara Pada Tahun 2001-2002;
2. Kemudian SD Negeri 1 Kembang Tanjung, Lampung Utara 2002-2008;
3. Kemudian SMP Negeri 1 Abung Selatan, Lampung Utara, 2008-2011;
4. Kemudian SMA Negeri 1 Kotabumi, Lampung Utara pada tahun 2011-2014;
5. Kemudian pada tahun 2014 penulis melanjutkan kejenjang perguruan tinggi IAIN Raden Intan Lampung yang saat ini telah bertransformasi menjadi Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung di jurusan Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung.

Selama masa perkuliahan penulis aktif mengikuti beberapa organisasi baik intra maupun ekstra kampus. Seperti berperan sebagai Wakil Ketua Himpunan Mahasiswa Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam tahun kepengurusan 2016-2017. Selanjutnya sebagai Anggota Kepengurusan PMII (Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia).

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Alhamdulillahirobil alaamiin, Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpah taufik serta hidayah-NYA berupa ilmu pengetahuan, petunjuk, kesehatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Implementasi Penetapan *Margin* Secara *Flat* dalam Produk Pembiayaan Griya Pada Akad *Murabahah* (Studi Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang)”**. *Shalawat* serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW dan juga keluarga, sahabat, serta para umat yang *senantiasa istiqomah* berada di jalan-NYA.

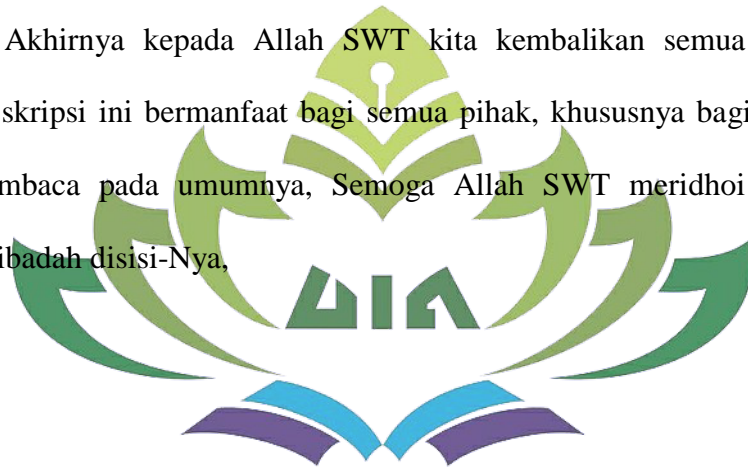
Skripsi ini merupakan bagian dan persyaratan untuk menyelesaikan studi pendidikan program Strata Satu (S1) di Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung, guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E.). Atas terselesaikannya skripsi ini tak lupa penulis mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang turut berperan dalam proses penyelesaiannya. Secara rinci saya ungkapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh. Mukri, M.Ag, selaku rektor UIN Raden Intan Lampung. Yang selalu memotivasi mahasiswa untuk menjadi pribadi yang berkualitas dan menjunjung tinggi nilai-nilai Islami.
2. Bapak Dr. Moh. Bahrudin, M.A selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung beserta jajarannya.
3. Bapak Ahmad Habibi S.E., M.E. selaku Ketua Jurusan Ekonomi Syariah yang *senantiasa* memberikan nasihat.

4. Ibu Dr. Hj. Heni Noviarita, S.E., M.Si. Selaku pembimbing I dalam penulisan skripsi ini yang telah memberikan perhatian, bimbingan, arahan, dan masukan yang berarti selama proses penulisan skripsi ini.
5. Bapak Muhammad Kurniawan, S.E. M.E.Sy. Selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan, usulan perbaikan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan sebaik mungkin.
6. Kepada seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama masa perkuliahan.
7. Kepada seluruh staff akademik dan pegawai perpustakaan yang telah memberikan pelayanan baik dalam mendapatkan informasi, sumber referensi, data dan lain-lain.
8. Sahabat seperjuangan Mahasiswa Perbankan Syariah Angkatan 2014 khususnya kelas E terutama Alwina Putri Dwigita, Ila Pangestu, Anugerah Sahvitri H, Ervia Nina Sari, Agus Fajar, Happy Irawan, Rendi Abdi Kusuma, Yusuf Andi Irawan, yang telah bersama-sama mengukir sejarah, kenangan dan pengalaman hingga saat ini.
9. Kepada Branch Manajer BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, Bapak Ichsan Mayudi yang telah bersedia memberi izin penelitian dan pengumpulan data sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
10. Kepada Ibu Meri Nirwana Selaku Kepala Bagian *Financing Support Assistant*, Bapak Adrian Dwi Saputra Selaku Kepala Bagian (*Small Medium Enterprise*) *Financing Head* Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.

11. Kepada Ibu Sri Ayu Dewi, Bapak Agus Anshori, dan seluruh Responden yang telah rela meluangkan waktunya.
12. Sahabat-sahabat terbaikku dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang selama ini sudah menjadi seperti keluarga dalam suka maupun duka, yang telah memberikan semangat, motivasi serta inspirasi dan membantu dalam proses penyelesaian skripsi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Hal ini dikarenakan keterbatasan waktu, dana, dan kemampuan dalam menulis skripsi. Akhirnya kepada Allah SWT kita kembalikan semua urusan dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan para pembaca pada umumnya, Semoga Allah SWT meridhoi dan dicatat sebagai ibadah disisi-Nya,



Bandar Lampung, 21 September 2018
Penulis

Rizki Armando
NPM.1451020111

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN.....	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah	2
C. Batasan Masalah.....	8
D. Rumusan Masalah	9
E. Tujuan Penelitian	9
F. Manfaat Penelitian	9
G. Metode Penelitian.....	10
H. Tinjauan Pustaka	17
BAB II LANDASAN TEORITIS	
A. Bank Syariah	19
1. Definisi Bank Syariah	19
2. Dasar Hukum Bank Syariah.....	21
3. Karakteristik Bank Syariah	23
4. Produk-produk Bank Syariah.....	24
B. Pembiayaan	28
1. Definisi Pembiayaan	28
2. Tujuan Pembiayaan	30
3. Fungsi Pembiayaan	31
4. Macam dan Jenis Pembiayaan	32
5. Falsafah Pembiayaan di Bank Syariah.....	33
C. Akad <i>Murabahah</i>	34
1. Pengertian Akad	34
2. Pengertian <i>Murabahah</i>	37
3. Dasar Hukum Akad <i>Murabahah</i>	40
4. Landasan Hukum Positif Pembiayaan <i>Murabahah</i>	45
5. Rukun dan Syarat Akad <i>Murabahah</i>	50
6. Skema <i>Murabahah</i>	53

D. Margin	54
1. Pengertian Margin Keuntungan	54
2. Referensi Margin Keuntungan	54
3. Penetapan Harga Jual	56
4. Pengakuan Harga Jual	57
a. Metode Margin Keuntungan Munurun (<i>Sliding</i>)	57
b. Metode Margin Keuntungan Rata-rata	58
c. Metode Margin Keuntungan <i>Flat</i>	60
d. Metode Margin Keuntungan <i>Annuitas</i>	61

BAB III PENYAJIAN DATA LAPANGAN

A. Gambaran Umum Bank BNI Syariah	63
1. Sejarah Berdirinya BNI Syariah	63
2. Profil BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang	65
3. Visi dan Misi BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang	65
4. Produk dan Layanan BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang	66
a. Produk Penghimpunan Dana (<i>Funding Product</i>)	66
b. Produk Penyaluran Dana (<i>Financing Product</i>)	68
c. Fasilitas Jasa	70
5. Struktur Organisasi BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang	71
B. Implementasi Akad <i>Murabahah</i> pada BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang	74

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Implementasi dan Respon Nasabah Terhadap Penetapan <i>Margin</i> Secara <i>Flat</i> dalam Produk Pembiayaan <i>Griya</i> Pada Akad <i>Murabahah</i>	83
B. Dampak Penetapan <i>Margin</i> Secara <i>Flat</i> Terhadap Nasabah yang Menggunakan Akad <i>Murabahah</i>	97

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	102
B. Saran	103

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
1.	Tabel 2.1 Angsuran Harga Pokok atau <i>Slidding</i>	58
2.	Tabel 2.2 Angsuran Harga Pokok Keuntungan Rata-rata	59
3.	Tabel 2.3 Angsuran Keuntungan <i>Annuitas</i>	61
4.	Tabel 3.1 Sejarah BNI Syariah	63
5.	Tabel 4.1 Pembiayaan dan Anggunan	85
6.	Tabel 4.2 Data Angsuran yang Disajikan	88
7.	Tabel 4.3 Jumlah Pembiayaan yang Menggunakan Skim Murabahah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang	91
8.	Tabel 4.4 Jumlah Nasabah yang Menggunakan Skim Murabahah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.....	92



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
1. Gambar 2.1 Skema Pinjaman Akad Murabahah	53
2. Gambar 3.1 Struktur Organisasi PT Bank PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang	73



DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1 : Berita Acara Seminar Proposal
2. Lampiran 2 : Berita Acara Munaqasah
3. Lampiran 3 : SK Pembimbing
4. Lampiran 4 : Blanko Konsultasi
5. Lampiran 5 : Surat Izin Prariset
6. Lampiran 6 : Surat Izin Riset dan Surat Keterangan Wawancara
7. Lampiran 7 : Daftar Pertanyaan
8. Lampiran 8 : Formulir Pembiayaan
9. Lampiran 9 : Lampiran Pembiayaan
10. Lampiran 10 : Dokumentasi



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal guna mendapatkan gambaran yang jelas dan memudahkan dalam memahami skripsi ini. Maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti dan makna dari beberapa istilah yang terkait dengan tujuan skripsi ini. Dengan penegasan tersebut diharapkan tidak akan terjadi kesalahpahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan, disamping itu langkah ini merupakan proses penekanan terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas.

Skripsi ini berjudul **Implementasi Penetapan *Margin Secara Flat* dalam Produk Pembiayaan Griya Pada Akad *Murabahah* (Studi Pada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang)**. Untuk itu perlu diuraikan pengertian dari istilah-istilah judul tersebut sebagai berikut :

1. Implementasi adalah aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu system, bukan sekedar aktivitas tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.²
2. *Margin Flat* adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya,

² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Pusat Bahasa* (Jakarta: Gramedia Utama, 2011), h. 352.

walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.³

3. Produk Pembiayaan Griya adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat dalam pembiayaan pemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun, tanah, pembangunan dan renovasi rumah atau ruko, serta pembelian rumah indent.⁴
4. Akad *Murabahah* adalah suatu bentuk jual-beli di mana penjual memberi tahu kepada pembeli tentang harga pokok (modal) barang dan pembeli membelinya berdasarkan harga pokok tersebut kemudian memberikan margin keuntungan kepada penjual sesuai dengan kesepakatan.⁵

B. Latar Belakang

Manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya di dalam hidupnya. Hal ini merupakan dorongan fitrah yang mutlak dan tidak bisa dihilangkan dari diri manusia. Dalam usahanya memenuhi seluruh tingkatan kebutuhan hidup tersebut, manusia memerlukan bantuan manusia lainnya. Maka, timbulah interaksi dan pembagian tugas yang diwujudkan dalam bidang-bidang usaha dalam masyarakat. Ketika manusia saling berinteraksi dengan fungsinya masing-masing, maka terjadilah pertukaran, suatu interaksi, atau dengan kata lain jual beli.

³ Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta:PT Grafindo Persada, 2004), h.254.

⁴ PT. Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang.

⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta : Prenadamedia group, 2014), h. 190.

Dalam transaksi jual beli ada dua belah pihak yang terlibat, transaksi terjadi pada benda atau harta yang membawa kemaslahatan bagi kedua belah pihak, harta yang diperjualbelikan itu halal dan kedua belah pihak mempunyai hak atas kepemilikannya untuk selamanya. Selain itu, inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai sukarela diantara kedua belah pihak. Pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan dan disepakati oleh *syara'* sesuai dengan ketentuan hukum.⁶

Pada mulanya jual beli dilakukan secara barter. Namun, seiring dengan perkembangan masyarakat jual beli memerlukan standar penetapan nilai atau harga atas barang dan jasa yang dihasilkan oleh bidang-bidang usaha tersebut. Salah satu produk jual beli di perbankan syariah menggunakan akad *murabahah*.

Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara dua belah pihak, dimana pembeli dan penjual menyepakati harga jual, yang terdiri atas harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual. Pemahaman lain *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan barang dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai bisa juga secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran. Pemahaman lain juga *murabahah* adalah transaksi

⁶ Sohari Sahrani – Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2011), h. 66.

jual beli, dimana bank mendapat sejumlah keuntungan. Dalam hal ini, bank menjadi penjual dan nasabah menjadi pembeli.⁷

Islam yang lahir dalam lingkungan hukum perdagangan Mekah, di dalam konteks sosial ekonomi ini, menekankan kebaikan-kebaikan perdagangan (*tijarah*) sekaligus menempatkan posisi seorang pedagang yang jujur setelah Nabi SAW dan para Syuhada yang wafat di jalan Allah. Dan pada saat yang sama, ia menghukum berat para pedagang dan saudagar yang melakukan praktik yang tidak jujur dan berusaha memperoleh kekayaan dengan cara yang tidak adil. muslim dengan akhlak yang mulia dan menjauhi akhlak buruk yang membahayakan disebabkan proses produksi, kebohongan, kecurangan, merugikan orang lain dan lain-lain.⁸

Dalam Islam dikatakan bahwa akad jual beli tidak boleh adanya unsur *riba* dan hal ini sangat dijunjung tinggi dan diperintahkan dalam Al-Quran yang tertera pada surat Al-Baqarah ayat 275 dan Al-Quran An-Nisa ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. (QS. An-Nisa' : 29)⁹

⁷ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2009), h. 95.

⁸ A.kadir, *Hukum Bisnis Syariah Dalam Al-Quran*, (Jakarta : Amzah, 2010), h. 2.

⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: Syaamil Al-Qur'an, 2007), h. 83.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
 مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ
 الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
 وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿١٧٥﴾

Artinya : Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. Al - Baqarah : 175)¹⁰

Kerjasama diantara sesama manusia adalah sebuah bentuk untuk memenuhi kebutuhan hidup dan mencapai kemajuan bersama dalam hidup. Kerjasama pada dasarnya adalah merealisasikan unsur tolong menolong sesama manusia yang dianjurkan dalam islam, selama tolong menolong tersebut membawa kebaikan dan menghindarkan dari kemungkaran.¹¹

Pembiayaan dengan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang, dimana keuntungan bank telah ditentukan di depan dan menjadi bagian harga

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: Syaamil Al-Qur'an, 2007), h. 67.

¹¹ Sri Dewi Anggadini, "Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada BMT As-Salam Pacet – Cianjur", *Jurnal Ilmiah UNIKOM*, Vol. 9, No. 2, Maret 2014, h. 188.

atas barang atau jasa yang dijual, barang yang diperjual belikan dapat berupa barang konsumtif maupun barang produktif.¹²

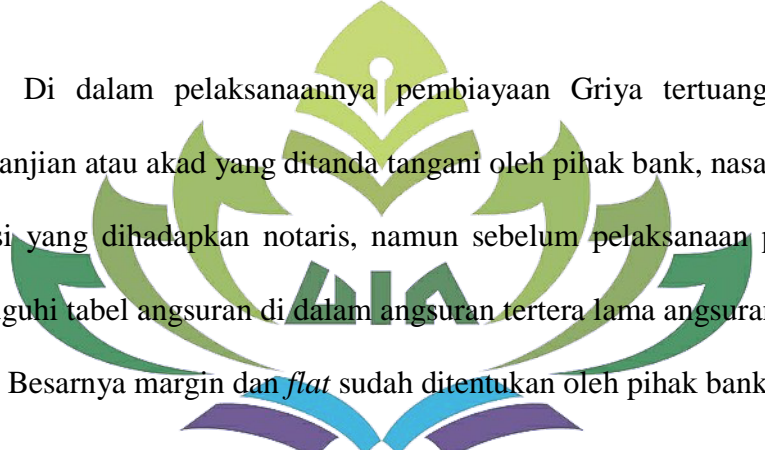
Pembiayaan Griya merupakan salah satu produk di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang. Pembiayaan prinsip *murabahah* umumnya diterapkan dalam pembiayaan pengadaan barang investasi dan sangat berguna bagi seseorang yang membutuhkan dana lebih besar untuk memenuhi apa yang diinginkannya seperti pembelian rumah, produk pembiayaan ini merupakan pembiayaan perdagangan yaitu jual beli dengan pembayaran secara angsuran. Pembiayaan Griya jual beli rumah merupakan salah satu produk di PT Bank BNI Syariah cabang Tanjung Karang untuk pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembiayaan rumah tinggal, baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan menggunakan sistem *murabahah*.

Prinsip *murabahah* umumnya diterapkan dalam pembiayaan pengadaan barang investasi. *Murabahah* sangat berguna bagi seseorang yang membutuhkan barang secara mendesak, Tetapi kekurangan dana. Pihak nasabah yang membutuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana, pihak nasabah yang membutuhkan barang kemudian meminta pada bank agar membiayai pembelian barang tersebut dan bersedia menebusnya pada saat barang diterima. Harga jual pada pemesanan adalah harga pokok ditambah *margin* keuntungan yang disepakati, kesepakatan harga jual dicantumkan

¹² M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung : Alfabeta, 2010), h. 43.

dalam akad jual beli dan tidak dapat dirubah menjadi lebih mahal selama berlakunya akad.¹³

Di bank-bank lain dikenal dengan istilah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) namun di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Tanjung Karang produk KPR ini lebih dikenal dengan pembiayaan Griya dimana pembiayaan ini menggunakan akad *murabahah* yang berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad *Murabahah*.



Di dalam pelaksanaannya pembiayaan Griya tertuang dalam surat perjanjian atau akad yang ditanda tangani oleh pihak bank, nasabah dan saksi-saksi yang dihadapkan notaris, namun sebelum pelaksanaan pihak nasabah disugahi tabel angsuran di dalam angsuran tertera lama angsuran, *margin*, dan *flat*. Besarnya *margin* dan *flat* sudah ditentukan oleh pihak bank.

Margin merupakan keuntungan yang diperoleh bank dari hasil penjualan kepada nasabah, *margin* diperhitungkan terhadap hutang awal, sehingga dari awal sampai akhir periode cicilan atau angsuran bulanan maupun tahun akan tetap, tetapi disini *margin* untuk pinjaman satu tahun sampai akhir periode berbeda dan adanya perubahan. Istilah *flat* itu sendiri merupakan sistem perhitungan suku bunga yang besarnya mengacu pada pokok hutang awal. Disini pihak bank dalam menyederhanakan informasi kepada pihak nasabah dan kemudahan dalam perhitungan pihak bank tetap

¹³ Edy Wibowo, Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2005), h. 44.

mengacu dan mengkonversi *margin* maupun *flat* tiap tahun maupun periode ke bank konvensional.

Sedangkan dalam ketentuan umum *murabahah* dalam bank syari'ah fatwa DSN No 4/DSN-MUI/IV/2000 menyebutkan bahwa bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*. Dengan masih menjadikan kebijakan moneter yang ditetapkan bank Indonesia yaitu Suku Bunga Indonesia (SBI) sebagai regulasi terhadap *margin* yang diberikan terhadap produk pembiayaan griya, disini adanya unsur bunga dan *riba* didalamnya.

Hal ini menarik untuk diteliti lebih lanjut agar dapat diketahui lebih jelas mengenai **“Implementasi Penetapan *Margin* Secara *Flat* dalam Produk Pembiayaan Griya Pada Akad *Murabahah* (Studi Pada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang)”** mengingat permasalahan yang telah dipaparkan di atas.

C. Batasan Masalah

Agar penelitian ini mencapai sasaran yang diinginkan dengan benar dan tepat serta untuk menghindari meluasnya pembahasan, maka penulis membatasi pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Permasalahan pada penelitian ini yaitu implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah* di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah* di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang Secara Perspektif Ekonomi Islam?
2. Bagaimana dampak penetapan *margin* secara *flat* terhadap nasabah yang menggunakan akad *murabahah* di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang?

E. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah* di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.
2. Untuk mengetahui dampak penetapan *margin* secara *flat* terhadap nasabah yang menggunakan akad *murabahah* di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.

F. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan tambahan ilmu pengetahuan bagi ilmu perbankan syariah khususnya pada penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah*. Serta sebagai sumbangan pikiran bagi penelitian yang akan dilakukan lebih lanjut.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemilik usaha dan masyarakat mengenai pentingnya penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah*.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan analisis teoritis mengenai suatu cara atau metode. Penelitian merupakan suatu penyelidikan yang sistematis untuk meningkatkan sejumlah pengetahuan, juga merupakan suatu usaha yang sistematis dan terorganisasi untuk menyelidiki masalah tertentu yang memerlukan jawaban. Jadi metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.¹⁴

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan (*Field research*) dengan metode kualitatif yang lebih menekankan pada aspek

¹⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 2.

pemahaman secara mendalam pada suatu masalah.¹⁵ Hakikatnya penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari lokasi atau lokasi penelitian. Adapun data tersebut diperoleh dari lokasi yang berada di BNI Syariah Cabang Tanjung Karang. Penelitian ini difokuskan pada permasalahan mengenai implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah* di PT Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang.

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan tentang permasalahan mengenai implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah*. Adapun data tersebut diperoleh dari BNI Syariah Cabang Tanjung Karang.

Sedangkan untuk memperoleh data yang berkenaan dengan judul penelitian, penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Penelitian lapangan (*Field research*) yaitu penelitian lapangan dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari lokasi atau lapangan penelitian dengan pihak-pihak yang terkait di BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang pada bagian pembiayaan akad *Murabahah*. Selanjutnya data yang bersumber dari masyarakat yang menggunakan akad *Murabahah*.

¹⁵ *Ibid*, h. 7.

- b. Penelitian pustaka (*library research*) yaitu penelitian kepustakaan yang dilaksanakan dengan cara membaca, menelaah, dan mencatat berbagai literature atau bahan bacaan yang sesuai dan memiliki relevansi dengan pokok bahasan kemudian disaring dan dituangkan dalam kerangka pemikiran teoritis.¹⁶

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini meliputi dua kategori yaitu:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.¹⁷ Data yang diperoleh merupakan data dari hasil penelitian lapangan dengan melalui wawancara langsung antara peneliti dengan pihak Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang dibagian pembiayaan dan masyarakat yang menggunakan akad *Murabahah*.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.¹⁸ Untuk mendukung penelitian ini penulis menggunakan data sekunder dari referensi lain seperti dokumen, jurnal dan buku-buku.

¹⁶ Sugiyono, *Op. Cit.*, h. 9.

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: Alfabeta, 2010), h. 402.

¹⁸ *Ibid.*

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 62, Kel. Enggal, Bandar Lampung, Telp 0721-242517.

4. Populasi

Populasi merupakan salah satu hal yang essential dan perlu mendapat perhatian dengan seksama apabila peneliti ingin menyimpulkan suatu hasil yang dapat dipercaya dan tepat guna untuk daerah (area) atau objek penelitiannya.¹⁹ Adapun populasi dari penelitian ini adalah nasabah aktif yang menggunakan pembiayaan *Murabahah*.

5. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.²⁰ Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik sampling jenuh. Sampling jenuh adalah teknik penentuan sampel bila semua anggota populasi digunakan sebagai sampel. Hal ini sering dilakukan bila jumlah populasi relatif kecil, kurang dari 30 orang.²¹ Sampel dalam penelitian ini berjumlah 10, yaitu nasabah pembiayaan *Murabahah* sebanyak 10 orang

¹⁹ Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h. 145.

²⁰ *Ibid.* h. 149.

²¹ Sugiyono, *Op.Cit.* h. 85.

6. Metode Pengumpulan Data

Metode penelitian data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah :

a. Observasi

Penelitian ini menggunakan observasi nonpartisipan, sehingga peneliti tidak terlibat dan hanya sebagai pengamat independen. Peneliti mencatat, menganalisis dan selanjutnya dapat membuat kesimpulan²² tentang implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan *griya* pada akad *murabahah* di BNI Syariah Cabang Tanjung Karang.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara (*Interview*) adalah suatu kejadian atau suatu proses interaksi antara pewawancara (*interview*) melalui komunikasi langsung. Dapat pula dikatakan bahwa wawancara merupakan percakapan tatap muka (*face to face*) antara pewawancara dengan dengan sumber informasi, di mana pewawancara bertanya langsung tentang suatu objek yang diteliti dan telah dirancang sebelumnya.²³

Wawancara dilakukan dengan karyawan BNI Syariah Cabang Tanjung Karang yaitu Ibu Fitria Agussafitri pada bagian BOH (*Back Office Head*), Bapak Dedi Kurniawan pada bagian OA (*Operational Assistant*), dan Bapak Rudi Winanda selaku SME (*Small Medium Enterprise*) *Financing Head*. Peneliti akan mengajukan pertanyaan-

²² *Ibid*, h. 204

²³ Muri Yusuf, *Op. Cit.* h. 372.

pertanyaan terkait implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah* di BNI Syariah Cabang Tanjung Karang. Selanjutnya juga, peneliti akan melakukan wawancara kepada pihak penerima dana seperti nasabah pembiayaan *Murabahah* sebanyak 10 orang.

c. Dokumen

Dokumen merupakan catatan atau karya seseorang tentang sesuatu yang sudah berlalu. Dokumen tentang orang atau sekelompok orang, peristiwa, atau kejadian dalam situasi sosial yang sesuai dan terkait dengan fokus penelitian adalah sumber informasi yang sangat berguna dalam penelitian kualitatif.²⁴

7. Metode Analisis Data

Menurut Mudjirahardjo, analisis data adalah sebuah kegiatan untuk mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberi kode atau tanda, dan mengkategorikannya sehingga diperoleh suatu temuan berdasarkan fokus atau masalah yang ingin dijawab.²⁵

Untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Dengan metode analisis deskriptif kualitatif, data yang diperoleh baik dari wawancara, observasi maupun studi dokumen akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan mengkaji, memaparkan, menelaah dan menjelaskan data-data yang diperoleh mengenai cara-cara dan tahapan yang dilakukan BNI

²⁴ *Ibid*, h. 391.

²⁵ Wiratna Sujarweni, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustakabaru Press, 2014), h. 34.

Syariah Cabang Tanjung Karang dalam implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah* Teknik analisis data yang digunakan peneliti adalah sebagai berikut:

a. Reduksi Data

Reduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal pokok, yang memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu.²⁶ Dengan mereduksi data maka akan mempermudah peneliti dalam melakukan pengumpulan data selanjutnya.

b. Penyajian Data

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya.²⁷ Dengan langkah ini akan memudahkan peneliti dalam memahami apa yang terjadi serta merencanakan langkah selanjutnya.

c. Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif yang diharapkan adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Kesimpulan dapat didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten.²⁸

²⁶ Sugiyono, *Op. Cit*, h. 431.

²⁷ *Ibid*, h. 434.

²⁸ *Ibid*, h. 438.

H. Tinjauan Pustaka

Terdapat penelitian terdahulu tentang Implementasi Penetapan *Margin Secara Flat* dalam Produk Pembiayaan *Griya* Pada Akad *Murabahah*, antara lain :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Fathur Rahman Famuktiathur Mahasiswa Program Studi Muamalah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, yang melakukan penelitian tentang "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* di *BMT NU Sejahtera Mangkung*".²⁹ Penelitian ini menggunakan metode *field research* dan data yang digunakan yaitu data kualitatif. Dapat disimpulkan bahwa dalam praktik pembiayaan *murabahah* yang dilakukan *BMT NU Sejahtera Mangkrang Semarang* belum sempurna dengan aturan hukum islam (*fiqh*). Hal ini disebabkan karena beberapa hal diantaranya adalah secara tidak langsung *BMT NU Sejahtera Mangkang* menjadikan tingkat suku bunga sebagai landasan perhitungan. Selain itu pihak *BMT* juga memberikan kewenangan sepenuhnya kepada nasabah pembiayaan untuk membeli barang yang diinginkan sendiri.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Anis Tamami Mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Walisongo Semarang, yang melakukan penelitian tentang "Studi Analisis Terhadap Jual Beli *Murabahah* di Bank

²⁹ Fathur Rahman Famuktiathur, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* di *BMT NU Sejahtera Mangkang Semarang*". (Skripsi Program S1 Muamalah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2011) h. 66-67.

BNI Syariah Cabang Jepara”.³⁰ Penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*) dan data yang digunakan adalah data kualitatif . Dapat disimpulkan bahwa dalam praktik jual beli *murabahah* di BNI Syariah Jepara tidak sesuai dengan ketentuan syariah yang ditetapkan dalam perbankan syariah. Dalam praktiknya, jaminan dari nasabah digunakan sebagai syarat utama. Sehingga orang yang tidak mempunyai jaminan tindakan mempunyai kesempatan.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Ienas Taisier Rasyada Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Prodi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, yang melakukan penelitian tentang “Implementasi Perhitungan *Margin* Pada Pembiayaan *Murabahah* di Bank Mega Syariah Cabang Semarang”.³¹ Penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*) dan data yang digunakan adalah data kualitatif. Dapat disimpulkan bahwa dalam kebijakan perhitungan *margin* keuntungan dan pengakuan pembayaran angsuran yang ditetapkan oleh Bank Mega Syariah yang kemudian diterapkan oleh kantor cabang termasuk cabang semarang adalah dengan *margin* keuntungan *flat*. Namun pelaksanaannya belum sesuai dengan konsep teori tentang penetapan *margin* yang ada,

³⁰ Anis Tamami, “Studi Analisis Terhadap Jual Beli *Murabahah* di Bank BNI Syariah Cabang Jepara ”. (Skripsi Program S1 Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2004) , h. 98.

³¹ Ienas Taisier Rasyada, “Implementasi Perhitungan *Margin* Pada Pembiayaan *Murabahah* di Bank Mega Syariah Cabang Semarang”. (Tugas Akhir Program D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2015) h. 139.

dimana teori ini dijelaskan oleh Adiwarmarman Karim dalam bukunya Bank Islam Analisis *Fiqh* dan Keuangan.



BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. BANK SYARIAH

1. Definisi Bank Syariah

Bank syariah merupakan *Islamic Financial Institution* dan lebih dari sekedar bank (*beyond banking*) yang berlandaskan Al- Qur'an dan hadits (tuntunan Rasulullah Muhammad Saw) yang mengacu pada prinsip *muamalah*, yakni sesuatu itu boleh dilakukan, kecuali jika ada larangannya dalam Al- Qur'an dan hadits yang mengatur hubungan antarmanusia terkait ekonomi, sosial dan politik. Dalam Undang- undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dinyatakan bahwa bank syariah menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan mengacu pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang, dalam hal ini Dewan Syariah Nasional (DSN) di bawah Majelis Ulama Indonesia (MUI). Bank syariah menjalankan fungsi penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.³²

Sudarsono berpendapat bahwa yang dimaksud dengan bank syariah ialah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan

³² Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), h. 7.

jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi pada prinsip-prinsip syariah.³³

Menurut Muhammad, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.³⁴

Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan (*financial intermediary*), yang tugas pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat, diharapkan dengan dana dimaksudnya dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan yang tidak disediakan oleh dua lembaga sebelumnya (swasta dan negara).

Dalam aktivitas pembiayaan bank Islam akan menjalankan dengan berbagai teknik dan metode, yang penerapannya tergantung pada tujuan dan aktivitas, seperti kontrak *mudharabah*, *musyarakah*, dan yang lainnya. Di samping itu, bank Islam juga terlibat dalam kontrak *murabahah*. Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank Islam harus memenuhi aspek syariah dan aspek ekonomi.

Aspek syariah, berarti dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank Islam harus tetap berpedoman pada syariat Islam (antara lain tidak mengandung unsur maisir, gharar, dan riba serta bidang usahanya harus halal).

³³ Irham Fahmi, *Bank & lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 21.

³⁴ UU 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Aspek ekonomi, berarti di samping mempertimbangkan hal-hal syariah bank Islam tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah bank Islam.³⁵

Sedangkan menurut penulis, bank syariah adalah suatu lembaga keuangan yang dalam kegiatan tidak hanya terikat oleh peraturan perundang-undangan melainkan terikat pula aspek keagamaan (Al-Qur'an dan Hadist), sehingga dalam menjalankan kegiatannya harus sesuai baik aspek hukum perundang-undangan maupun hukum agama.

2. Dasar Hukum Bank Syariah

Terdapat beberapa dasar hukum Bank Syariah yaitu, antara lain :

a. Undang-Undang dan Peraturan Bank Indonesia

Dasar hukum utama bagi operasional perbankan syariah pada saat ini adalah UU Perbankan, UU Perbankan Syariah, Peraturan-Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang Perbankan Syariah, antara lain PBI No. 11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah dan PBI No. 11/23/PBI/2009 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan prinsip Syariah serta Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) yang terkait, yaitu masing-masing No. 11/9/DPbS tanggal 7 April 2009 perihal Bank Umum Syariah dan No. 11/34/ DPbS tanggal 23 Desember 2009 perihal Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

³⁵ Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara 2010), h. 679- 680.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 dan Pasal 8 Undang-Undang No. 12 tahun 011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang antara lain menegaskan bahwa undang-undang dan PBI merupakan hukum positif yang mempunyai kekuatan hukum mengikat. Karena itu, UU Perbankan Syariah dan PBI mengikat perbankan syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya dan tidak boleh dilanggar. Dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank syariah atau UUS terhadap ketentuan UU Perbankan Syariah tersebut diancam dengan pidana penjara paling singkat 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun dan pidana denda paling sedikit 5 miliar rupiah dan paling banyak 100 miliar rupiah.

b. Fatwa Dewan Syariah Nasional

Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah mendefinisikan fatwa sebagai penjelasan tentang hukum Islam yang diberikan oleh seorang *faqih* atau lembaga fatwa kepada umat, yang muncul baik karena adanya pertanyaan maupun tidak. Secara sederhana, fatwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah jawab (keputusan, pendapat) yang diberikan oleh mufti tentang suatu masalah. Pengertian fatwa juga terdapat dalam *Concise Encyclopedia of Islam* oleh Cyrill Glasse, yaitu “*fatwa a published opinion or decision regarding religious doctrine or law made by a recognized authority, called a Mufty.*” Menurut

pengertian tersebut, fatwa adalah pendapat atau keputusan yang berkenaan dengan doktrin atau hukum agama yang diterbitkan oleh kekuasaan yang diakui yang disebut imufi. Selanjutnya dikemukakan bahwa dalam sejarah Islam fatwa tidak hanya dikeluarkan oleh penguasa yang memiliki kompetensi resmi untuk itu, seperti mufti yang diangkat oleh Negara, akan tetapi seseorang ulama yang terkenal di suatu kawasan juga dapat mengeluarkan fatwa.³⁶

3. Karakteristik Bank Syariah

Bank syariah bukan sekedar bank bebas bunga, tetapi juga memiliki orientasi pencapaian kesejahteraan. Secara fundamental terdapat beberapa karakteristik bank syariah :

- a. Penghapusan riba.
- b. Pelayanan kepada kepentingan public dan merealisasikan sasaran sosio-ekonomi Islam.
- c. Bank syariah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi.
- d. Bank syariah akan melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati terhadap permohonan pembiayaan yang berorientasi kepada penyertaan modal, karena bank komersial syariah menerapkan *profit and loss sharing* dalam kondinyasi, ventura, bisnis atau industri.

³⁶ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h 19-31.

- e. Bagi hasil cenderung mempererat hubungan antara bank syariah dengan pengusaha.
- f. Kerangka yang dibangun dalam membantu bank mengatasi kesulitan likuiditasnya dengan memanfaatkan instrument pasar uang antarbank syariah dan instrument bank sentral berbasis syariah.

Pengawasan perbankan Islam mencakup dua hal, yaitu pertama pengawasan dari aspek keuangan, kepatuhan pada perbankan secara umum, dan prinsip kehati-hatian bank. Kedua pengawasan prinsip syariah dalam kegiatan operasional bank.³⁷

4. Produk- produk Bank Syariah³⁸

a. Penyaluran Dana

1) Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

Jual beli dilaksanakan karena adanya pemindahan kepemilikan barang. Terdapat tiga jenis jual beli dalam pembiayaan konsumtif, modal kerja dan investasi dalam bank syariah, yaitu :

- a) *Ba'i al- murabahah* : jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah, dalam hal ini bank menyebutkan harga barang

³⁷ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), h. 67.

³⁸ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 28- 32.

kepada nasabah yang kemudian bank memberikan laba dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan.

b) *Ba'i al- salam* : jual beli ini nasabah sebagai pembeli dan pemesan memberikan uangnya di tempat akad sesuai dengan harga barang yang dipesan dan sifat barang telah disebutkan sebelumnya. Uang yang diserahkan menjadi tanggungan bank sebagai penerima pesanan dan pembayaran dilakukan dengan segera.

c) *Ba'i al- istishna* : bagian dari *ba'i as- salam* namun *ba'i al- istishna* biasa digunakan dalam bidang manufaktur. Seluruh ketentuannya mengikuti *ba'i as- salam* namun pembayaran dapat dilakukan beberapa kali pembayaran.

2) Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Ijarah adalah kesepakatan pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa. Bank menyewakan peralatan kepada nasabah dengan biaya yang telah ditetapkan secara pasti sebelumnya.

3) Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah*)

Dalam prinsip bagi hasil terdapat dua macam produk, yaitu :

a) *Musyarakah* : salah satu produk bank syariah yang terdapat dua pihak atau lebih yang bekerja sama untuk meningkatkan aset yang dimiliki bersama dimana seluruh

pihak memadukan sumber daya yang mereka miliki baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.

- b) *Mudharabah* : kerja sama dua orang atau lebih dimana pemilik modal memberikan kepercayaan sejumlah modal kepada pengelola dengan pembagian keuntungan.

b. Penghimpunan Dana

Produk penghimpunan dana pada bank syariah meliputi giro, tabungan, dan deposito. Prinsip yang diterapkan dalam bank syariah adalah :

1) Prinsip *Wadiah*

Penerapan prinsip *wadiah* yang dilakukan adalah *wadiah yad dhamanah* yang diterapkan pada rekening produk giro. Berbeda dengan *wadiah amanah*, dimana pihak yang dititipi (bank) bertanggung jawab atas keamanan harta titipan tersebut. Sedangkan pada *wadiah amanah* harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh yang dititipi.

2) Prinsip *Mudharabah*

Dalam prinsip *mudharabah*, penyimpan atau deposan bertindak sebagai pemilik modal sedangkan bank bertindak sebagai pengelola. Berdasarkan kewenangan yang diberikan pihak penyimpan, maka prinsip *mudharabah* dibagi menjadi tiga bagian, yaitu :

- a) *Mudharabah mutlaqah* : prinsipnya berupa dapat berupa tabungan dan deposito, sehingga ada dua jenis yaitu tabungan mudharabah dan deposito mudharabah. Tidak ada pembatasan bagi bank untuk menggunakan dana yang terhimpun.
- b) *Mudharabah muqayyadah on balance sheet* : jenis ini adalah simpanan khusus dan pemilik dapat menetapkan syarat- syarat khusus yang harus dipatuhi oleh bank.
- c) *Mudharabah muqayyadah off balance sheet* : penyaluran dana langsung kepada pelaksana usaha dan bank sebagai perantara pemilik dana dengan pelaksana usaha. Pelaksana usaha juga dapat mengajukan syarat- syarat tertentu yang harus dipatuhi bank untuk menentukan jenis usaha dan pelaksana usahanya.

c. Jasa Perbankan

Selain dapat melakukan kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana, bank juga dapat memberikan jasa kepada nasabah dengan mendapatkan imbalan berupa sewa atau keuntungan, jasa tersebut antara lain :

1) *Sharf* (Jual Beli Valuta Asing)

Jual beli mata uang yang tidak sejenis namun harus dilakukan pada waktu yang sama (*spot*). Bank mengambil keuntungan untuk jasa jual beli tersebut.

2) *Ijarah* (Sewa)

Kegiatan *ijarah* ini adalah menyewakan simpanan (*safe deposit box*) dan jasa tata laksana administrasi dokumen (*custodian*), dalam hal ini bank mendapatkan imbalan sewa dari jasa tersebut.

B. PEMBIAYAAN

1. Definisi Pembiayaan

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.³⁹

Artian luasnya, pembiayaan dalam praktek perbankan adalah: penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴⁰

³⁹ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 304.

⁴⁰ Arisson Hendry, et al., *Perbankan Syari'ah Perspektif Praktisi*, (Jakarta: Muamalat Institute, 1999), h. 95.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dan untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.⁴¹

Menurut sifat penggunaanya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut :

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut :

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:
 - 1) Peningkatan produksi, baik secara kuantitatif yaitu jumlah hasil produksi maupun secara kualitatif yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi.
 - 2) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan utility of place dari suatu barang.

⁴¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Gema Insani Press dan Tazakia Cendikia: Jakarta, 2001), h. 34.

- b. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (capital goods) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

2. Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stakeholder*, yakni:

a. Pemilik

Dari sumber pendapatan di atas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

b. Pegawai

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

c. Masyarakat

- 1) Pemilik dana. Sebagaimana pemilik, mereka mengharapppkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.
- 2) Debitur yang bersangkutan. Para debitur dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif).
- 3) Masyarakat umumnya-konsumen. Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya.

d. Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, di samping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

e. Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan eluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.⁴²

3. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya:

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan daya guna barang
- c. Meningkatkan peredaran uang
- d. Menimbulkan kegairahan berusaha
- e. Stabilitas ekonomi
- f. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

⁴² Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), h.303-305.

- g. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional.⁴³

4. Macam dan Jenis Pembiayaan

a. *Fund Using Service*

- 1) Pembiayaan: *Mudharabah, Musyarakah*
- 2) Piutang: *Murabahah, Salam, Istishna'', Ijarah*
- 3) *Qardh*
- 4) Penempatan
- 5) Penyertaan Modal
- 6) Penyertaan Modal Sementara

b. *Non Fund Using Service*

- 1) Commitment: Pembiayaan, *Kafalah*
- 2) *Wakalah*
- 3) Akseptasi

c. *Fund Generating Service*

- 1) Giro: *Wadiah, Mudharabah*
- 2) Tabungan: *Wadiah, Mudharabah*
- 3) *Deposito Mudharabah*

d. *Commission Service*

- 1) *Wakalah: Inkaso, Transfer, Penerusan Letter of Credit (L/C)*
- 2) *Wadiah Yad Amanah: Safe Deposit Box (SDB)*
- 3) *Sharf*
- 4) *Hawalah*

⁴³ *Ibid*, h. 305-307

5) *Rahn*

6) *Kafalah*⁴⁴

5. Falsafah Pembiayaan di Bank Syariah

Ada perbedaan konsep kredit dengan konsep pembiayaan. Kelebihan lebih menekankan pada mekanisme utang. Sedangkan pembiayaan adalah kemitraan antara para pihak yang terkait dalam aktifitas bisnis. Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syariah harus memenuhi:

- a. Aspek Syar'i
- b. Aspek Ekonomi

Maksudnya dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank syariah harus tetap berpedoman pada syariat Islam (antara lain tidak mengandung unsur *maysir*, *gharar* dan riba serta bidang usahanya halal), di samping tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun nasabah itu sendiri.⁴⁵

⁴⁴ *Ibid*, h. 308-309

⁴⁵ *Ibid*, h. 314

C. AKAD MURABAHAH

1. Pengertian Akad

Kata akad berasal dari bahasa Arab, yaitu *ar-rabtu* yang berarti menghubungkan atau mengaitkan, atau mengikat antara beberapa ujung sesuatu. Menurut bahasa Akad mempunyai beberapa arti, antara lain :⁴⁶

- a. Mengikat (*ar-rabtu*), atau mengumpulkan dalam dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan jalan lain sehingga terhubung, kemudian keduanya menjadi bagian dari sepotong benda,
- b. Sambungan (*'aqdatun*) atau sambungan yang memegang kedua ujung dan mengikatnya,
- c. Janji (*al-'ahdu*), sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an :

الْمُتَّقِينَ يُحِبُّ اللَّهُ فَإِنْ وَاتَّقَىٰ بَعْدَهُ أَوْفَىٰ مَنْ بَلَىٰ ﴿٧٦﴾

Artinya: “sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bertakwa”. (QS Ali Imran: 76)⁴⁷

لَمْ يَأْتِهَا

يُرِيدُ مَا حَكَّمَ اللَّهُ إِنَّ حُرْمَ وَأَنْتُمْ الصَّيْدِ مُحَلَّىٰ غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُتِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”. (QS. Al-Maidah:1)⁴⁸

⁴⁶Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017), h. 19-20.

⁴⁷Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: Syaamil Al-Qur'an, 2007), h. 59.

⁴⁸*Ibid.* h. 106.

Istilah '*ahdu* dalam Al-Qur'an mengacu pada pernyataan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau untuk tidak mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan orang lain. Perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak, tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh orang tersebut, seperti yang dijelaskan dalam Al-Qur'an Surat Ali Imran Ayat 76 bahwa janji tetap mengikat orang yang membuatnya.⁴⁹

Perkataan '*aqdu* mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, maka terjadilah perikatan dua buah janji ('*ahdu*) dari dua orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang laib disebut perikatan ('*aqad*).⁵⁰

Dari uraian diatas, dapat dipahami bahwa setiap '*aqdu* (persetujuan) mencakup tiga tahap, yaitu :

- a. Perjanjian ('*ahdu*),
- b. Persetujuan dua buah perjanjian atau lebih, dan
- c. Perikatan ('*aqdu*)

Menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan akad adalah perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak atau berkumpulnya serah terima di antara

⁴⁹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), h. 45

⁵⁰*Ibid*, h.46.

dua belah pihak atau perkataan seseorang yang berpengaruh pada kedua belah pihak.⁵¹

Menurut terminologi ulama fiqih, akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus. Secara umum, pengertian akad menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah, yaitu segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual-beli, perwakilan dan gadai. Pengertian akad dalam arti khusus adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya atau pengaitan ucapan salah seorang yang akad dengan yang lainnya secara syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya. Contoh ijab adalah pernyataan seorang penjual, "Saya telah menjual barang ini kepadamu." atau "Saya serahkan barang ini kepadamu." Contoh qobul, "Saya beli barangu." atau "Saya terima barangmu".⁵² Dengan demikian, ijab-qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhaan dalam berakad diantara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridhaan dan syariat Islam.

⁵¹ *Ibid.* h. 47

⁵² Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 43-45.

2. Pengertian *Murabahah*

Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu prinsip *bai'* (jual beli), dimana harga jualnya terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati.⁵³

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan barang dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *requid rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).⁵⁴

Jadi singkatnya *Murabahah* adalah jual beli pada harga asal dengan menyebutkan harga pokok kepada pembeli atau nasabah dengan harapan agar nasabah memberikan keuntungan tambahan (*margin*) yang disepakati.

Menurut Para ahli hukum Islam mendefinisikan *bai' al-murabahah* sebagai berikut :

Menurut Bank Indonesia *murabahah* adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah

⁵³ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta:Ghalia Indonesia 2009), h. 122.

⁵⁴ Adiwarman A. Karim *Bank Islam; Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta:PT Grafindo Persada, 2004), h. 113.

dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.⁵⁵

Menurut Veithzal Rivai, *bai' al- murabahah* atau beli angsur (*al-bai' bi tsaman ajil*) atau diartikan pula dengan keuntunga (*deferred payment sale*). Dilihat dari asal kata *ribhu* (keuntungan), merupakan transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungan tertentu. Di sini bank bertindak sebagai penjual, dan di lain pihak *customer* sebagai pembeli, sehingga harga beli dari *supplier* atau produsen atau pemasok ditambah dengan keuntungan bank sebelum dijual kepada *customer*.⁵⁶

Menurut Muhammad, *murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu. Sedangkan secara teknis perbankan, *murabahah* adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli barang yang dipesan oleh dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. *Murabahah* dapat

⁵⁵ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta, Sinar Grafika: 2012), h. 108.

⁵⁶ Veithzal Rivai, Avriyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi* (Jakarta, Bumi Aksara: 2010), h. 760.

dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.⁵⁷

Menurut Prof. Dr. H. Akhmad Mujahidin, M. Ag., *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah* penjual harus memberitahu harga pokok produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.⁵⁸

Dengan ini penulis menyimpulkan bahwa jual-beli *murabahah* adalah suatu bentuk jual-beli di mana penjual memberi tahu kepada pembeli tentang harga pokok (modal) barang dan pembeli membelinya berdasarkan harga pokok tersebut kemudian memberikan margin keuntungan kepada penjual sesuai dengan kesepakatan. Tentang “keuntungan yang disepakati”, penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

⁵⁷ Muhamad, *Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis Fiqh dan Keuangan* (Yogyakarta, UPP STIM YKPN: 2014), h. 271.

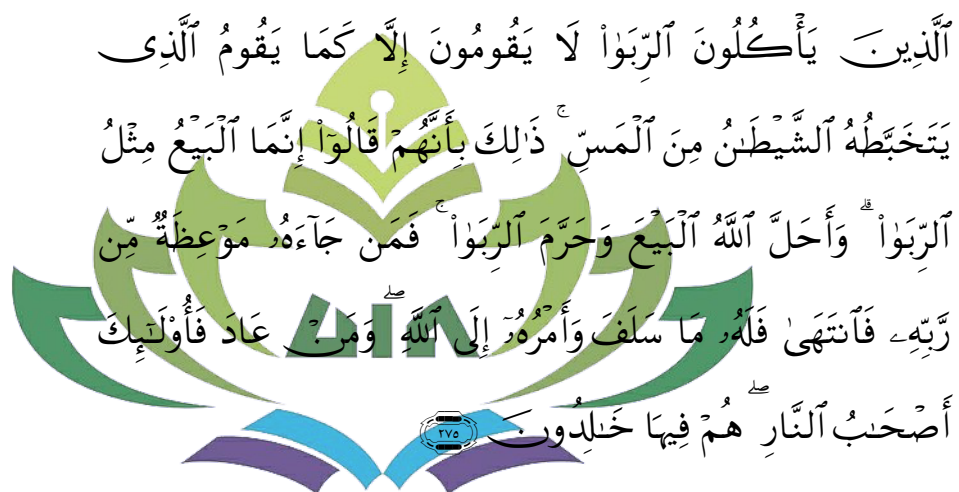
⁵⁸ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta, Rajawali Pers: 2016), h. 54.

3. Dasar Hukum Akad *Murabahah*

Dasar hukum pada akad *murabahah* terdapat di dalam firman Allah, dalil Rasulullah, dan pendapat para ulama. Yang di mana di antaranya adalah sebagai berikut :

a. Landasan Al-Quran

Ayat-ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan jual beli, diantaranya adalah firman Allah :



Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (Q.S. Al-baqarah : 275)⁵⁹

⁵⁹ Departemen Agama RI, *Op. Cit*, h. 47.

Pembahasan mengenai riba dalam ayat ini menyatakan bahwa riba tidak berimplikasi pada perolehan pahala. Berbeda dengan zakat yang bila ditunaikan semata-mata untuk menggapai ridha Allah, pasti pelakunya akan mendapatkan pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT. Mayoritas ahli tafsir (*jumhûr al-mufasssîrîn*) berpendapat bahwa yang dimaksud dengan riba pada ayat tersebut adalah suatu bentuk pemberian (*al'athiyah*) yang disampaikan seseorang kepada orang lain bukan dengan tujuan untuk menggapai ridha Allah SWT, tetapi hanya sekadar untuk mendapatkan imbalan duniawi semata. Karena itu, pelakunya tidak akan memperoleh pahala dari Allah SWT atas pemberiannya itu.⁶⁰

Dan firman Allah :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ
 كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu ” (QS. An-Nisaa : 29).⁶¹

⁶⁰ Mujaer Ibnu Syarif, “Konsep Riba Dalam Al Qur’an dan Literatur Fikih”, Vol. III, No. 2, (Juli 2011), h. 294.

⁶¹ *Ibd*, h. 83.

Bersandar pada ayat tersebut, Imam Syafi'i berpendapat bahwa jual beli tidak sah menurut syari'at melainkan jika ada disertai dengan kata-kata yang menandakan persetujuan, sedangkan menurut Imam Malik, Abu Hanifah, dan Imam Ahmad cukup dengan dilakukannya serah terima barang yang bersangkutan karena perbuatan yang demikian itu sudah dapat menunjukkan atau menandakan persetujuan dan suka sama suka.⁶²

Ulama berbeda pendapat mengenai sampai dimana batas “berkeridhaan” itu. Satu golongan berkata, sempurna berlaku berkeridhaan pada kedua belah pihak adalah sesudah mereka berpisah setelah dilakukan akad. Menurut Syaekani, yang dihitung jual beli itu adalah adanya ridha hati, dengan senang, tapi tidak harus dengan ucapan, bahkan jika perbuatan dan gerak gerik sudah menunjukkan yang demikian, maka itu sudah cukup dan memadai. Sedangkan Imam Syafe'i dan Imam Hanafi mensyaratkan akad itu sebagai bukti keridhaannya.⁶³ Ridha itu adalah suatu tindakan tersembunyi yang tidak dapat dilihat sebab itu wajiblah menggantungkannya dengan satu syarat yang dapat menunjukkan ridha itu ialah dengan akad.⁶⁴

⁶² H. Salim Bahreisy, dkk, *Terjemahan Singkat Tafsir Ibnu Katsier*, (Surabaya : PT. Bina Ilmu, 1990), h. 361-362.

⁶³ Syekh. H. Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir Al-Ahkam Cet. 1*, (Jakarta : Kencana, 2006), h. 259.

⁶⁴ *Ibid*, h.259.

Dan firman Allah :

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۚ فَإِذَا
أَفْضَيْتُمْ مِّنْ عَرَفَتٍ فَأَذْكُرُوا اللَّهَ عِندَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ ۖ
وَأَذْكُرُوهُ كَمَا هَدَاكُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّنْ الضَّالِّينَ



Artinya : “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu Telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat.” (Q.S. Al-Baqarah : 198)⁶⁵

Dalam ayat tersebut pula dinyatakan bahwa melakukan perbuatan-perbuatan yang membahayakan keamanan dan persatuan muslimin, adalah dilarang, namun ayat ini berbeda dengan keyakinan arab jahiliyah yang memandang setiap bentuk transaksi adalah bentuk dosa di hari-hari haji. Al-Quran menyatakan bahwa pelaksanaan urusan ekonomi dan transaksi yang merupakan tuntutan pelaksanaan acara ini bukan saja boleh, bahkan diperlukan.

⁶⁵ Ibid, h. 31.

b. Al- Hadist

Landasan *murabahah* dalam Hadits Rasulullah, diantaranya adalah hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Syuaib, bahwa Rasulullah bersabda :

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثُ فَيَهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ النَّاجِلُ،
(وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِلْبَيْعِ). (رواه ابنُ ماجه

"Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, muqaradhah (nama lain dari mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual" (HR. Ibnu Majah).

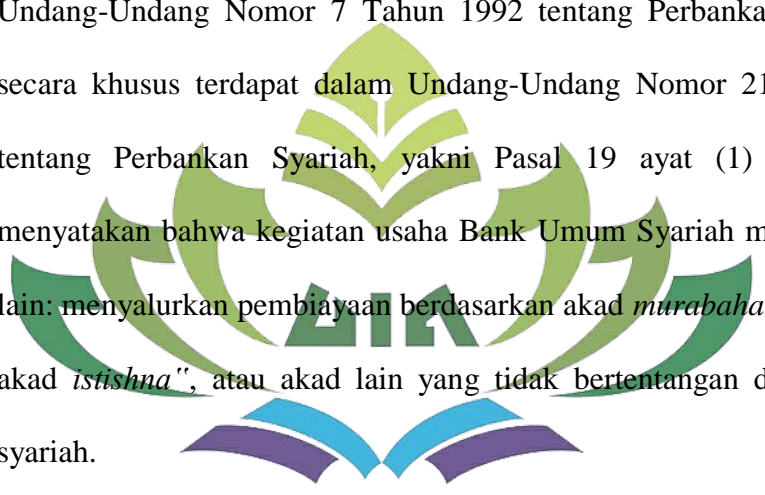
Ketika Rasulullah Shallallahu 'Alaihi Wassallam akan hijrah, Abu Bakar Radhiyallahu 'Anhu, membeli dua ekor keledai, lalu Rasulullah Shallallahu 'Alaihi Wassallam berkata kepadanya, "jual kepada saya salah satunya", Abu Bakar Radhiyallahu 'Anhu menjawab, "salah satunya jadi milik anda tanpa ada kompensasi apapun", Rasulullah Shallallahu 'Alaihi Wassallam bersabda, "kalau tanpa ada harga saya tidak mau".

Sebuah riwayat dari Ibnu Mas'ud Radhiyallahu 'Anhu, menyebutkan bahwa boleh melakukan jual beli dengan mengambil keuntungan satu dirham atau dua dirham untuk setiap sepuluh dirham harga pokok.

Selain itu, transaksi dengan menggunakan akad jual beli murabahah ini sudah menjadi kebutuhan yang mendesak dalam kehidupan. Banyak manfaat yang dihasilkan, baik bagi yang berprofesi sebagai pedagang maupun bukan.

4. Landasan Hukum Positif Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* mendapatkan pengaturan dalam pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Perbankan Syariah, yakni Pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istishna'*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.



Di samping itu, pembiayaan *murabahah* juga telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya,

yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁶⁶

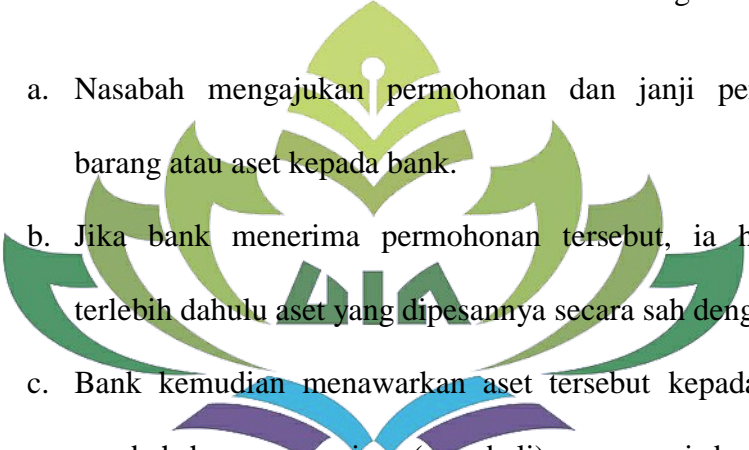
Ketentuan umum tentang pembiayaan *murabahah* yang tercantum dalam Fatwa DSN No. 04/DSN_MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

⁶⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajahmada University Press, 2009), h. 108-109.

- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Adapun bagi nasabah, beberapa ketentuan *murabahah* yang diatur dalam fatwa DSN Nomor 04 Tahun 2000 adalah sebagai berikut:

- 
- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
 - b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena sesuai hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
 - d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
 - e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa keugiannya kepada nasabah.

g. Jika uang muka memakai kontrak *_urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:

1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Dalam transaksi *murabahah*, berdasarkan fatwa DSN MUI diperbolehkan untuk menggunakan jaminan. Beberapa ketentuan yang mengatur tentang jaminan dalam akad *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Di samping itu, dalam fatwa DSN MUI tersebut juga diatur beberapa hal yang terkait dengan penyelesaian utang dalam akad *murabahah*, di antaranya meliputi:

- a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Dalam fatwa juga diatur nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya. Namun sebaliknya, apabila nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dalam masalah bangkrut dalam *murabahah*, apabila nasabah telah dinyatakan pailit atau gagal menyelesaikan utangnya, bank harus

menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.⁶⁷

5. Rukun dan Syarat Akad *Murabahah*

Sebagai sebuah produk perbankan yang didasarkan pada perjanjian jual beli, maka demi keabsahannya harus memenuhi rukun dan syarat sebagai berikut:⁶⁸

- a. Adanya pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli.

Para pihak yang berakad harus memenuhi persyaratan bahwa mereka cakap secara hukum dan masing-masing melakukannya dengan sukarela, tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan, ataupun penipuan.

- b. Adanya Objek akad yang terdiri dari barang yang diperjualbelikan dan harga

Terhadap obyek yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang diharamkan/dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

⁶⁷ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbank Syariah Berbasis PSAK Syariah*, h. 165-167.

⁶⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajahmada University Press, 2009), h.108

c. Adanya *sighat* akad yang terdiri dari *ijab* dan *kabul*.

Sighat akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara *ijab* dan *kabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal/kejadian yang akan datang, serta tidak membatasi waktu, misalnya: saya jual ini kepada Anda untuk jangka waktu 12 bulan setelah itu jadi milik saya kembali.

Jual-beli murabahah merupakan jual-beli amanah, karena pembeli memberikan amanah kepada penjual untuk memberitahukan harga pokok barang tanpa bukti tertulis. Dengan demikian, dalam jual-beli ini tidak diperbolehkan berkhianat.⁶⁹

Selain itu ada beberapa syarat-syarat sahnya jual beli murabahah adalah sebagai berikut:⁷⁰

a. Mengetahui Harga pokok

Harga beli awal (harga pokok) harus diketahui oleh pembeli kedua, karena mengetahui harga merupakan salah satu syarat sahnya jual beli yang menggunakan prinsip murabahah. Mengetahui harga merupakan syarat sahnya akad jual beli, dan mayoritas ahli fiqh menekankan pentingnya syarat ini. Bila harga pokok tidak diketahui oleh pembeli maka akad jual beli menjadi

⁶⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), h. 207.

⁷⁰ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 102.

fasid (tidak sah) (Al-Kasany, hal.3193). Pada praktek perbankan syariah, Bank dapat menunjukkan bukti pembelian obyek jual beli murabahah kepada nasabah, sehingga dengan bukti pembelian tersebut nasabah mengetahui harga pokok Bank.

b. Mengetahui Keuntungan

Keuntungan seharusnya juga diketahui karena ia merupakan bagian dari harga. Keuntungan atau dalam praktek perbankan syariah sering disebut dengan margin murabahah dapat dimusyawarahkan antara bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, sehingga kedua belah pihak, terutama nasabah dapat mengetahui keuntungan bank.

c. Harga pokok dapat dihitung dan diukur.

Harga pokok harus dapat diukur, baik menggunakan takaran, timbangan ataupun hitungan. Ini merupakan syarat murabahah. Harga bisa menggunakan ukuran awal, ataupun dengan ukuran yang berbeda, yang penting bisa diukur dan diketahui.

d. Jual beli murabahah tidak bercampur dengan transaksi yang mengandung riba.

e. Akad jual beli pertama harus sah.

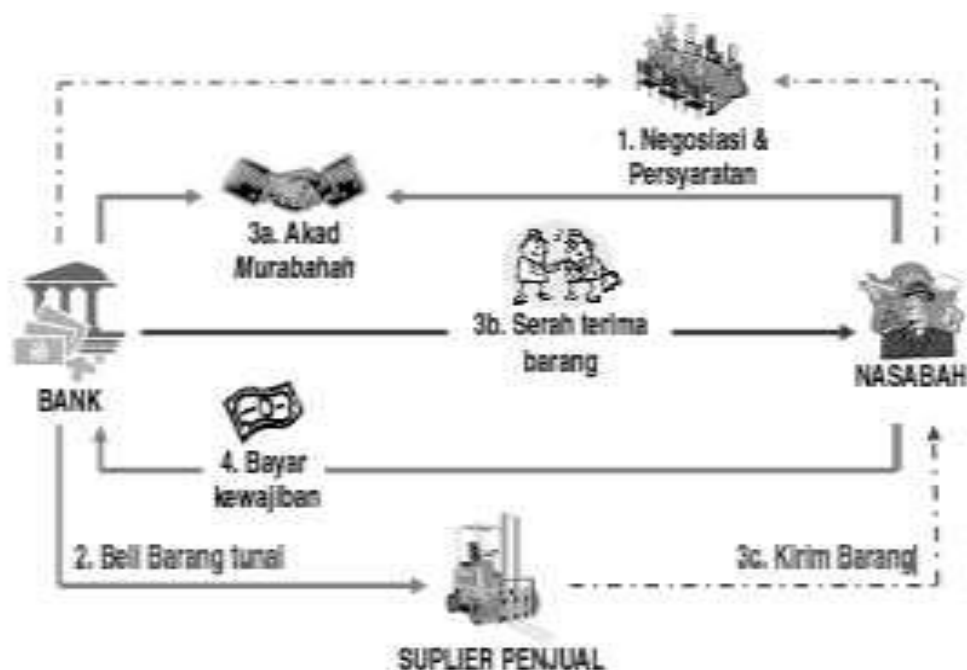
Bila akad pertama tidak sah maka jual beli murabahah tidak boleh dilaksanakan. Karena murabahah adalah jual beli dengan

harga pokok ditambah keuntungan, kalau jual beli pertama tidak sah maka jual beli murabahah selanjutnya juga tidak sah.

6. Skema *Murabahah*

Adapun prosedur pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* ditunjukkan dalam skema berikut :⁷¹

Gambar 2.1 : Skema Pinjaman Akad Pembiayaan *Murabahah*



(Sumber Ascarya, 2013)

Penjelasan skema akad *murabahah* yaitu pihak bank dan nasabah melakukan negosiasi dan setuju dengan persyaratan yang telah ditentukan kemudian bank membelikan barang yang dipesan oleh nasabah ke *supplier*/penjual. Selanjutnya, bank dan nasabah setuju dengan memakai akad *murabahah*, kemudian bank dan nasabah melakukan serah

⁷¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2013), h. 83.

terima barang. Selanjutnya nasabah memberikan uang muka dan mencicil pembayaran yang telah disepakati oleh pihak bank dan nasabah.

D. MARGIN

1. Pengertian Margin Keuntungan

Secara teknis, yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.⁷²

2. Referensi Margin Keuntungan

Yang dimaksud dengan Referensi Margin Keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari Tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:⁷³

a. *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)*

Yang dimaksud dengan *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)* adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor

⁷² Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan*, h.254

⁷³ *Ibid*, h. 255

langsung, atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

b. *Indirect Competitor's Market Rate (DCMR)*

Yang dimaksud dengan *Indirect Competitor's Market Rate (DCMR)* adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

c. *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)*

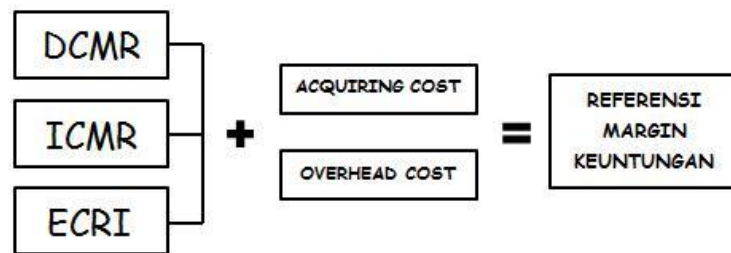
Yang dimaksud dengan *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)* adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

d. *Acquiring Cost*

Yang dimaksud dengan *Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

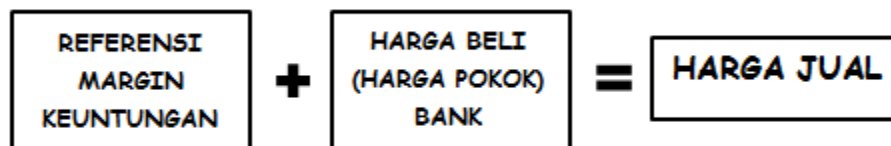
e. *Overhead Cost*

Yang dimaksud dengan *Overhead Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.



3. Penetapan Harga Jual

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan margin keuntungan.⁷⁴



⁷⁴ *Ibid*, h.256

4. Pengakuan Angsuran Harga Jual⁷⁵

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran margin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:

a. Metode margin keuntungan menurun (*sliding*)

Margin keuntungan menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran(harga pokok dan margin keuntungan). Yang dibayar nasabah setiap bulanan terus menurun.

Contoh :

Nasabah dengan plafond, PLFN = Rp 100.000.000,00

Jangka pembiayaan 1 tahun

Tingkat *margin* keuntungan 1 tahun, MRJ= 16 %

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

Angsuran harga pokok perbulan, APBB = $(PLFN/12)$ = Rp 8.333.333,33

Pencairan sejumlah Rp 100.000.000,00

⁷⁵ *Ibid*, h. 257

Tabel 2.1 Angsuran Harga Pokok Menurun *Slidding*

No	Tanggal	Pokok	Margin Keuntungan
1		APBB	$((PLFN - ((No - 1) \times APBB)) \times MRJ) / 12$
2		APBB	$((PLFN - ((No - 1) \times APBB)) \times MRJ) / 12$
3		APBB	$((PLFN - ((No - 1) \times APBB)) \times MRJ) / 12$
4		APBB	$((PLFN - ((No - 1) \times APBB)) \times MRJ) / 12$

Jadi untuk menghitung angsuran ke-2, maka:

$$APBB = Pokok = 8.333.333,33$$

$$((PLFN - ((No - 1) \times APBB)) \times MRJ) / 12 = \text{margin}$$

$$\text{Keuntungan} = ((100.000.000,00 - ((2 - 1) \times 8.333.333,33)) \times 0,16) / 12$$

$$= \text{Rp } 1.222.222,22$$

b. Margin keuntungan rata-rata

Margin keuntungan rata-rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan. Contoh :

Nasabah dengan plafond, $PLFN = \text{Rp } 100.000.000,00$

Jangka waktu pembiayaan dalam bulan $JWK = 12$, 1 tahun

Tingkat marjin keuntungan 1 tahun, MRJ= 16 %

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp 100.000.000,00

APPB = PLFN/12 (1 tahun-12 bulan)

Margin keuntungan = $((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$

Tabel 2.2 Angsuran Harga Pokok Keuntungan Rata-Rata

No	Tanggal	Pokok	Margin Keuntungan
1	14-08-2018	APBB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
2	14-08-2018	APBB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
3	14-08-2018	APBB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
4	14-08-2018	APBB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$

Maka rumusnya adalah

Angsuran (i) = harga pokok (i) + margin keuntungan (i)

Untuk $i = 1$ s/d JWK

Angsuran pokok (i) = harga pokok i+margin keuntungan i, untuk

$i=1$ s/d JWK

Angsuran Harga Pokok = APPB = $100.000.000/12 = \text{Rp.} 8.333.333.33$

angsuran margin keuntungan i

$$= ((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$$

$$((12+1)/(2*12))*100.000.000*(0.16/12) = \text{Rp } 720.000,00$$

$$\text{Total} = \text{Rp } 9.053.333,33$$

c. Margin keuntungan *flat*

Margin keuntungan *flat* adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat adanya angsuran harga pokok.

Contoh:

- 1) Nasabah dengan *plafond*, PLFN = Rp. 100,000,0000.00
- 2) Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun
- 3) Tingkat margin keuntungan setahun, MRJ = 16%
- 4) k = Angsuran ke 1, 2, 3, ..., dan seterusnya.

Maka jadwal Angsuran Pembiayaan adalah sebagai berikut:

- 1) pencairan 05-03-200 sejumlah Rp. 100,000,000.00
- 2) APPB (k) = Harga Pokok (k) = $PLFN/JWK$
- 3) APMB (k) Marjin Keuntungan (k) = $(PLFN/JWK) * (MRJ/12)$

Maka angsuran ke 5:

$$\text{Angsuran harga pokok (5)} = (100,000,000/12) = \text{Rp. } 8.333.333.33$$

$$\text{Angsuran Margin} = 100,000,000/12 * (0.16/12) = \text{Rp. } 444,444.44$$

TOTAL = RP. 8,777,777.77

d. Margin keuntungan *annuitas*

Margin keuntungan *annuitas* adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengambilan pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

Contoh:

- 1) Nasabah dengan *plafond*, PLFN = Rp. 100,000,000.00
- 2) Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun
- 3) Tingkat margin keuntungan setahun, MRJ = 16%

11. k = Angsuran ke 1, 2, 3, ..., dan seterusnya.

Maka Jadwal Angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

* Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp. 100,000,000.0

Tabel 2.3 Angsuran Keuntungan *Annuitas*

No	Tanggal	Pokok	Margin Keuntungan
1	14-08-2018	APBB (No)	AMPB (No)
2	14-08-2018	APBB (2)	AMPB (No)
3	14-08-2018	APBB (3)	AMPB (3)
4	14-08-2018	APBB (12)	AMPB (12)

Di mana angsuran (k) –

$$\text{AMPB (k)} = \text{harga pokok (k)} = ((1 + (MRJ/12))^k - 1) \times \text{PLFND} \times (MRJ/12)$$

$$(1 + (MRJ/12))^{(JWK)} - 1 \times \text{PLFND} \times (MRJ/12)$$

$$\text{AMPB(k)} = \text{margin keuntungan (k)} = ((1 + (MRJ/12))^{(JWK)} - 1) \times \text{PLFND} \times (MRJ/12)$$

$$(1 + (MRJ/12))^{(K-1)} - 1 \times \text{Harga Pokok (k)}$$

Misalnya kita ingin mengetahui angsuran ke-3

Angsuran Harga Pokok (3)

$$((1 + 0.0133)^3 - 1) \times 100,000,000 \times 0.0133 = \text{Rp } 7,948,378.09$$

Angsuran Margin Keuntungan (3)

$$((1 + 0.0133)^{12} - 1) \times 7,948,378.09 = \text{Rp. } 1,122,447.72$$

Total angsuran

BAB III

PENYAJIAN DATA LAPANGAN

A. Gambaran Umum BNI Syariah

1. Sejarah Berdirinya BNI Syariah

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Berikut ringkasan sejarah PT. Bank BNI Syariah.

Tabel 3.1 Sejarah PT. Bank BNI Syariah

No	Tahun	Keterangan
1	2000	PT Bank BNI Tbk membentuk Unit Usaha Syariah (UUS) untuk merespon kebutuhan masyarakat terhadap system perbankan yang lebih tahan terhadap krisis ekonomi. Dimulai dengan membuka 5 kantor Cabang Syariah sekaligus di kota-kota potensial, yakni : Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin.
2	2002	BNI membuka 2 kantor cabang syariah baru di kota Medan dan Palembang. Unit Usaha Syariah (UUS) BNI menghasilkan laba pertama sebesar Rp. 7,189 miliar dengan dukungan tujuh cabang.
3	2003- 2004	Berturut-turut Unit Usaha Syariah (UUS) BNI mendapatkan penghargaan sebagai “ <i>The Most Profitable Islamic Bank</i> ” diantara dua Bank Umum Syariah (BUS) dan delapan Unit Usaha Syariah (UUS).

Sumber : PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

Pembukaan kantor cabang PT. Bank BNI Syariah di Tanjung Karang dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2005 dengan tujuan sebagai usaha melakukan ekspansi menambah jaringan. Kantor cabang ini merupakan outlet ke-31 yang dimiliki PT. Bank BNI Syariah dan dalam waktu dekat akan dilanjutkan membuka kantor cabang di kota-kota lainnya. Acara pembukaan kantor BNI Syariah Cabang Tanjung Karang ini dilakukan bersamaan dengan peresmian kantor baru BNI cabang pasar pusat Tanjung Karang yang dihadiri oleh Gubernur Sjachroedin Z.P, Wali Kota Bandar Lampung Drs. Eddy Sutrisno, M.Pd, Direktur BNI Suroto Moehadji, Pejabat Pemerintah Daerah, tokoh masyarakat dan pemuka Agama Tanjung Karang. BNI Syariah siap memasuki pasar awal 2010.⁷⁶

Unit syariah Bank BNI, resmi melakukan pemisahan (*spin off*) dari induknya. Para pemegang saham dan dewan komisaris BNI telah menyetujui rencana BNI Syariah itu menjadi bank umum murni syariah. Saat ini asset BNI Syariah sebesar Rp. 4 triliun lebih. Dengan posisi itu, unit syariah BNI ini berada pada peringkat ke tiga dari 30 unit usaha syariah, setelah Bank Muamalat dan Bank Syariah Mandiri. BNI Syariah juga memiliki jaringan 26 kantor cabang, 31 kantor cabang pembantu dan 600 kantor cabang BNI konvensional yang selalu bekerja sama.

BNI Syariah Bandar Lampung memiliki 2 Kantor Cabang yaitu KC Tanjung Karang dan KC Mikro Teluk Betung serta 5 Kantor Cabang

⁷⁶Arsip Dokumen BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, 2017.

Pembantu yaitu KCP Bandar Jaya, KCP Mikro Pringsewu, KCP Mikro Antasari, dan KCP Unit 2 Banjar Agung.

2. Profil BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

a. Profil Perusahaan

Nama : BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

Alamat : Jl. Jendral Sudirman No. 62 Bandar Lampung

Tanggal Awal Beroperasi : 21 Juli 2005

Jumlah Karyawan : 70 Karyawan

b. Letak Geografis

Lokasi BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang merupakan lokasi yang sangat strategis, yaitu berada di daerah Bandar Lampung, tepatnya di jalan Jendral Sudirman No. 62 Bandar Lampung. Terletak di lingkungan penduduk yang mengandalkan kehidupan perdagangan, bisnis dan pengusaha.

3. Visi dan Misi BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

a. Visi BNI Syariah

Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.

b. Misi BNI Syariah

1) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.

- 2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- 3) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- 4) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- 5) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.⁷⁷

4. Produk dan Layanan BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

a. Produk Penghimpunan Dana (*Funding Pruducts*)

Produk penghimpunan dana terdiri dari :

1) Tabungan iB Hasanah

Tabungan iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan dalam mata uang Rupiah.

2) Baitullah iB Hasanah

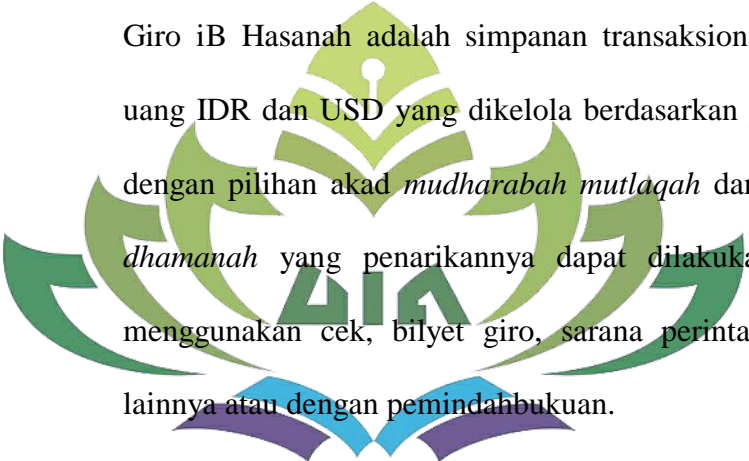
Baitullah iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* yang dipergunakan sebagai sarana untuk mendapatkan kepastian porsi berangkat menunaikan ibadah Haji dan merencanakan ibadah Umrah sesuai keinginan penabung dengan system setoran bebas atau bulanan dalam mata uang Rupiah dan USD.

⁷⁷ *Ibid.*

3) Tapenas iB Hasanah

Tapenas iB Hasanah adalah tabungan berjangka dengan akad *mudharabah* untuk perencanaan masa depan yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan system setoran bulanan yang bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana masa depan lainnya.

4) Giro iB Hasanah



Giro iB Hasanah adalah simpanan transaksional dalam mata uang IDR dan USD yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad *mudharabah mutlaqah* dan *wadiah yadhamanah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan pemindahbukuan.

5) Deposito iB Hasanah

Deposito iB Hasanah yaitu investasi berjangka yang dikelola berdasarkan prinsip syariah yang ditujukan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan dengan menggunakan akad *mudharabah* dan terdapat pilihan mata uang Rupiah dan USD serta terdapat pilihan jangka waktu 1,3,6 dan 12 bulan.

6) Bisnis iB Hasanah

Bisnis iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* yang dilengkapi dengan detail mutasi debit dan

kredit pada buku tabungan dan bagi hasil yang lebih kompetitif dalam mata uang rupiah.

7) Tunas iB Hasanah

Tunas iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *wadiah* yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia dibawah 17 tahun.

8) Prima iB Hasanah

Prima iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah segmen *high network individuals* secara perorangan dalam mata uang rupiah dan bagi hasil yang lebih kompetitif.

b. Produk Penyaluran Dana (*Financing Products*)

Adapun produk penyaluran dana yang ditawarkan oleh BNI Syariah KC Tanjung karang, sebagai berikut :⁷⁸

1) Griya iB Hasanah

Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartement dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

⁷⁸*Ibid.*

2) Multiguna iB Hasanah

Multiguna iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan jasa sesuai prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai.

3) Oto iB Hasanah

Oto iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif *murabahah* yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini.

4) CCF iB Hasanah

CCFiB Hasanah adalah pembiayaan yang dijamin dengan agunan likuid, yaitu dijamin dengan simpanan dalam bentuk deposito, giro dan tabungan yang diterbitkan BNI Syariah.

5) Emas iB Hasanah

Emas iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur setiap bulannya melalui akad *murabahah*.

6) Fleksi iB Hasanah

Fleksi iB Hasanah adalah pembiayaan konsumtif bagi anggota masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pembelian jasa paket perjalanan Ibadan Umroh melalui BNI Syariah yang telah bekerja sama dengan *Travel Agent* sesuai dengan prinsip syariah.

c. Fasilitas Jasa

Adapun fasilitas jasa yang disediakan oleh BNI Syariah cabang Tanjung Karang antara lain sebagai berikut :

1) Kiriman Uang (KU)

Kiriman Uang (KU) adalah suatu jasa bank dalam pengiriman dana dari satu cabang ke cabang lainnya atas permintaan pihak ketiga untuk dibayarkan kepada penerima ditempat lain berdasarkan prinsip *al wakalah*.

2) Inkaso

Inkaso adalah pengiriman uang atau dokumen berharga untuk ditagihkan pembayarannya kepada yang menerbitkan atau yang ditentukan (tertarik) dalam surat atau dokumen berharga tersebut dengan prinsip *al wakalah*.

3) Kliring

Kliring adalah suatu tata cara perhitungan penagihan surat-surat berharga dari satu bank peserta kliring terhadap bank peserta lainnya agar perhitungan tersebut terselenggara dengan

mudah, aman serta dapat memperlancar lalu lintas pembayaran giral, dengan prinsip *al wakalah*.

4) Layanan *Phoneplus*

Layanan *Phoneplus* adalah layanan transaksi perbankan melalui telepon 24 jam dalam mendapatkan segala informasi produk dan jasa BNI dan dapat melakukan transaksi perbankan dengan jaminan privasi yang tinggi serta tidak dibatasi ruang, waktu dan gerak.

5) ATM BNI

ATM (*Automatic Teller Machine*) adalah mesin anjungan tunai mandiri yang ditempatkan di cabang BNI atau BNI Syariah dan tempat tertentu yang dapat digunakan oleh nasabah tertentu dengan melayani diri sendiri dan menggunakan kartu syariah plus dan kartu syariah prima untuk mengambil uang tunai di seluruh ATM BNI.⁷⁹

5. Struktur Organisasi BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

Organisasi adalah suatu pola hubungan yang melalui mana orang-orang di bawah pengarahan manager mengejar tujuan bersama. Tujuan tersebut telah ditetapkan terlebih dahulu yang kemudian dengan bekerjasama antar anggota lainnya secara sadar dan meningkatkan diri

⁷⁹ *Ibid.*

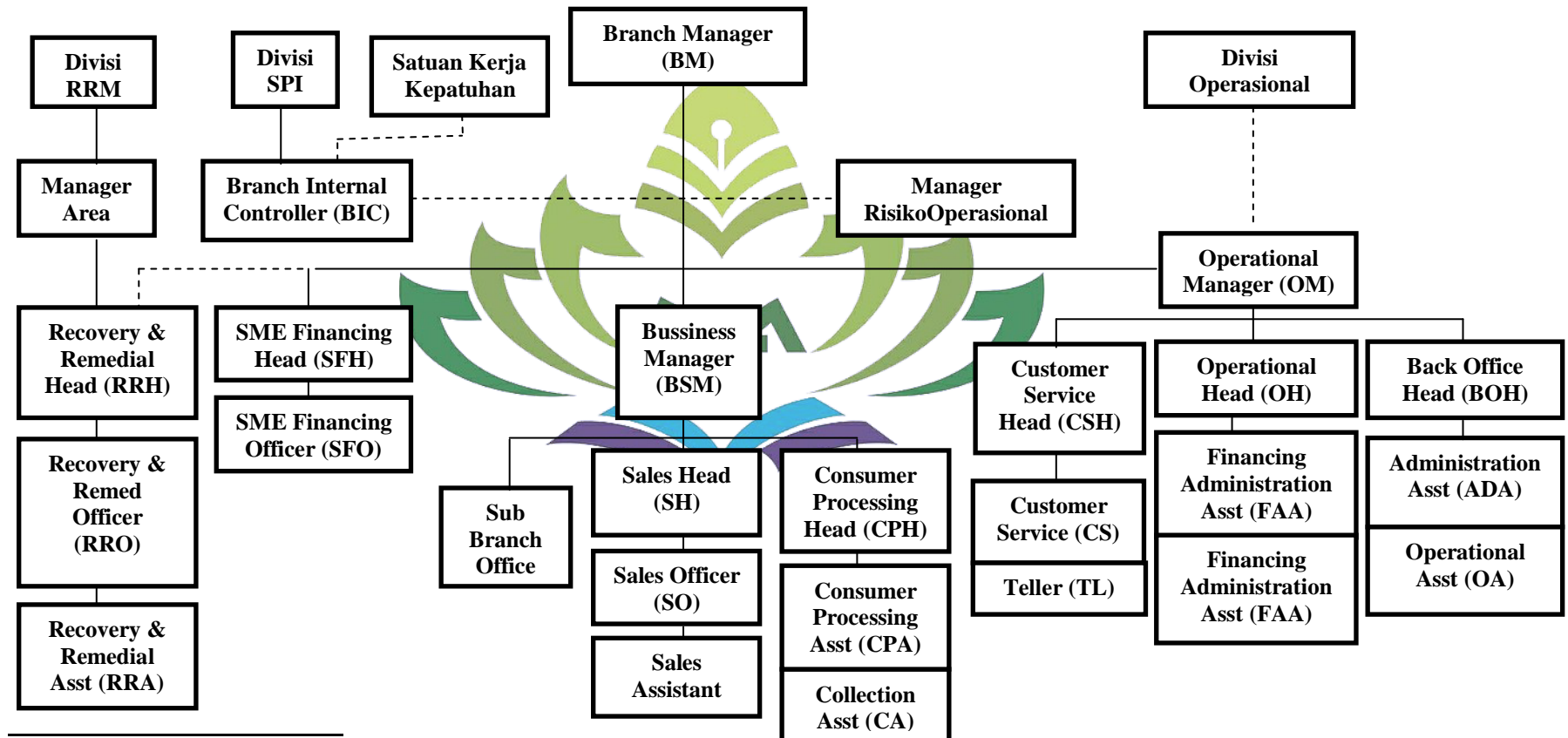
untuk mencapai tujuan-tujuan tersebut dengan tetap menjaga eksistensi perusahaan tempat bekerjanya.

Dengan adanya struktur organisasi BNI Syariah dapat berfungsi secara optimal sebagai sebuah lembaga keuangan bank karena dengan adanya struktur organisasi dalam suatu lembaga mengindikasikan pula adanya penjabaran kewajiban, hak, tanggung jawab dan wewenang serta fungsi dari struktur yang ada.



Struktur Organisasi BNI Syariah KC Tanjung Karang dapat dilihat pada Gambar 3.2 berikut ini : ⁷⁹

Gambar 3.1 Struktur Organisasi PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang



⁷⁹ Ibid.

Sumber: Arsip BNI Syariah

B. Implementasi Akad *Murabahah* pada BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

Implementasi akad *Murabahah* didasarkan pada fatwa DSN-MUI Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000, Tentang *Murabahah*. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor:7/46/PBI/2005 Tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah dan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 9/19/PBI/2007 Tentang pelaksanaan Prinsip Syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank Syariah.

Pembiayaan produk griya Bank BNI Syariah adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*.⁸⁰

Nasabah yang ingin memperoleh pembiayaan *murabahah* maka harus menempuh langkah-langkah yang diawali dari pengajuan usulan pembiayaan sampai proses untuk mendapatkan persetujuan pembiayaan, antara lain:⁸¹

1. Prosedur Aplikasi Pembiayaan *Murabahah*

Prosedur aplikasi pembiayaan adalah langkah-langkah awal yang ditempuh oleh calon nasabah untuk memperoleh persetujuan pembiayaan. Langkah-langkah tersebut adalah:

- a. Calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* yang dibuat langsung oleh calon nasabah disertakan dengan

⁸⁰ Wawancara dengan Merry Nirwana, Financing Support Assistant BNI Syariah KC Tanjung Karang, tanggal 19 Juni 2018.

⁸¹ *Ibid*,

dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai syarat permohonan pembiayaan yang diserahkan kepada marketing officer. Dokumen-dokumen yang dimaksud adalah:

1) Pembiayaan Konsumtif

Untuk Pegawai (karyawan swasta/PNS/ABRI)

- a) Kartu identitas calon nasabah dan istri: KTP/Paspor
- b) Kartu Keluarga
- c) Surat Nikah
- d) Slip Gaji Terakhir
- e) Surat referensi dari kantor tempat bekerja/SK pengangkatan untuk Pegawai Negeri Sipil (PNS)
- f) Salinan rekening bank 3 bulan terakhir
- g) Data jaminan

2) Pembiayaan Produktif

Untuk Pengusaha Perorangan :

- a) Legalitas usaha
- b) Kartu identitas calon nasabah dan istri: KTP/Paspor
- c) Kartu Keluarga dan surat nikah
- d) Laporan keuangan
- e) Salinan rekening bank 3 bulan terakhir
- f) Data jaminan

Untuk Badan Usaha :

- a) Legalitas usaha

- b) Kartu identitas
 - c) Data jaminan
 - d) Laporan keuangan 2 bulan terakhir
 - e) Salinan rekening bank 3 bulan terakhir
- b. Proposal yang disampaikan calon nasabah dinilai oleh marketing officer. Dalam penilaian layak tidaknya suatu pembiayaan yang disalurkan maka dilakukan penialaian pembiayaan. Penilaian awal (*prescreening*) dengan memperhatikan pasar sasaran yakni jenis usaha atau barang yang dilarang dibiayai, jenis usaha yang perlu dihindari, daftar kredit macet di Bank Indonesia, Daftar Hitam Bank Indonesia, dan Daftar Hitam BNI Syariah. Setelah analisis tersebut dinyatakan layak maka marketing officer melakukan analisis lebih lanjut.
- c. Marketing officer melakukan interview awal dengan calon nasabah untuk meperoleh informasi mengenai calon nasabah untuk mengetahui kebenarannya dan menliai jaminan, penilaian atas legalitas usaha untuk mengetahui gambaran umum mengenai kemampuan keuangan calon nasabah.
- d. Menganalisis pembiayaan murabahah oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, sepeti melalui prosedur penilaian yang benar dan sungguh-sungguh. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penialaian setiap bank. Biasanya

kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank termasuk PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak mendapatkan pembiayaan maka dilakukan dengan analisis 5C, yaitu: *character* (watak), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *condition* (kondisi) dan *collateral* (jaminan). Penilaian dengan analisis 5C adalah sebagai berikut:

1) *Character*

Analisis yang dilakukan terhadap pribadi nasabah secara individu ataupun badan usaha seperti: sifat-sifat pribadi, gaya hidup. Kebiasaan-kebiasaan dan kemauan serta niat baik nasabah untuk mematuhi kewajibannya kelak.

2) *Capacity*

Analisis ini bertujuan mengukur tingkat kemampuan calon nasabah dalam mengelola pembiayaan yang diberikan. Hal-hal yang perlu diperhatikan:

a) Aspek manajemen

Aspek manajemen adalah kemampuan pengelolaan perusahaan antara lain: kemampuan menetapkan visi dan misi dalam berusaha, menterjemahkan visi dan misi dalam sasaran spesifik, merumuskan strategi yang diperlukan secara efektif dan efisien serta melakukan evaluasi pengendalian.

b) Aspek produksi

Analisis aspek produksi bertujuan untuk mengetahui kemampuan permohonan untuk memproduksi/berdagang secara berkesinambungan.

c) Aspek pemasaran

Tujuan analisis terhadap aspek pemasaran adalah untuk menilai kemampuan pemohon dalam memasarkan produknya. Hal-hal yang perlu diperhatikan antara lain: data penjualan masa lalu, tingkat persaingan, angka proyeksi pemasaran pada masa yang akan datang meliputi perencanaan dan strategi pemasaran yang akan dilakukan.

d) Aspek personalia

Analisis aspek personalia bertujuan untuk menilai kemampuan perusahaan dari segi kuantitas maupun kualitas tenaga kerja yang mendukung aktivitas perusahaan dan kemampuan perusahaan memelihara hubungan baik antara tenaga kerja dengan perusahaan.

e) Aspek keuangan

Analisis aspek keuangan bertujuan untuk menilai kemampuan perusahaan mengelola dana dan membayardi masa yang akan datang.

3) *Capital*

Analisis ini bertujuan untuk mengukur kemampuan usaha calon nasabah untuk mendukung pembiayaan modalnya sendiri. Semakin besar kemampuan modal berarti semakin besar porsi pembiayaan yang didukung oleh modal sendiri.

4) *Condition*

Analisis ini bertujuan untuk melihat kondisi perekonomian secara umum serta kondisi pada sector usaha calon nasabah. Keadaan perdagangan serta persaingan di lingkungan sector usaha calon nasabah. Sehingga pembiayaan yang diberikan benar-benar bermanfaat bagi perkembangan usahanya.

5) *Collateral*

Setiap pemberian pembiayaan harus disertai dengan jaminan fisik yang jumlah dan nilainya harus dapat menjamin besarnya pembiayaan yang disetujui. Jaminan pembiayaan harus benar-benar dapat dikuasai serta diyakini kebenaran status pemiliknya. Sehingga, bila dikemudian hari nasabah tidak mampu membayar kewajibannya, maka jaminan ini dapat dijadikan sebagai alat pengamanan atas pembiayaan yang diberikan.

- e. Setelah memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen dari hasil penyelidikan dan wawancara maka langkah selanjutnya adalah memberikan keputusan, menerima atau menolak pembiayaan

tersebut. Persetujuan pembiayaan merupakan sarana pengendalian resiko, sarana pengendalian proses manajemen pembiayaan, cermin kemampuan pengelola pembiayaan, dan hasil akhirnya memperlihatkan kualitas pembiayaan secara keseluruhan. Bila telah dianggap layak menerima pembiayaan, maka persetujuan pembiayaan diberikan oleh marketing officer, yang dituangkan dalam Nota Analisis Pembiayaan (NAP).

- f. Selanjutnya Nota Analisis Pembiayaan (NAP) akan diajukan oleh marketing officer kepada pimpinan cabang untuk meminta persetujuan pembiayaan. Jika pemimpin cabang menyetujui pembiayaan tersebut maka akan dinyatakan dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) yang telah dibuat oleh administrasi pembiayaan.

2. Prosedur Realisasi Pembiayaan Murabahah

Prosedur realisasi pembiayaan murabahah adalah proses pencairan dana atas permohonan pembiayaan yang telah disetujui oleh Pimpinan Cabang. NAP, SKP dan dokumen lainnya akan diserahkan kepada Administrasi Pembiayaan untuk selanjutnya dibuat SP3/akad pembiayaan dan didudukkan dalam perjanjian akad pembiayaan persetujuan untuk menempatkan dana dan modal bank pada aktiva yang beresiko. Dalam persetujuan pembiayaan ini harus mencerminkan suatu pernyataan bahwa nasabah yang disetujui adalah nasabah yang layak menerima pembiayaan. Tahap selanjutnya adalah pencairan

pembiayaan. Dana yang diberikan sesuai dengan jumlah yang disetujui dalam akad perjanjian pembiayaan murabahah yang akan langsung ditransfer ke dalam rekening nasabah yang ada di BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.

3. Prosedur Pembinaan dan Monitoring Pembiayaan Murabahah

Prosedur ini meliputi informasi yang diperoleh marketing officer khususnya dan unit-unit yang terkait lainnya, yang mencakup pemeriksaan jumlah saldo pemenuhan kewajiban nasabah. Secara periodik marketing officer menghubungi nasabah untuk mengingatkan nasabah akan kewajibannya dan untuk pembiayaan produktif marketing officer melakukan kunjungan ke lokasi usaha nasabah yang biasanya dilakukan minimal 3 bulan sekali. Monitoring yang dilakukan oleh marketing officer meliputi pemantauan langsung ke tempat usaha, pemeriksaan laporan keuangan maupun perkembangan nilai jaminannya.

Setiap bulan nasabah harus memberikan laporan keuangan atau catatan pembukuannya kepada marketing officer untuk mengetahui perkembangan usaha nasabah. Marketing officer melakukan evaluasi atas perkembangan usaha yang dibiayai berdasarkan data-data yang diperoleh dari riwayat pembayaran nasabah dan data-data yang ada dalam file pembiayaan. Apabila dalam evaluasi tersebut terdapat indikasi adanya masalah dalam pelaksanaan kegiatan nasabah, maka marketing officer melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait lainnya, dan

mengusulkan tindakantindakan yang dapat diambil untuk memperbaiki dan memecahkan masalah.

4. Prosedur Penutupan Pembiayaan Murabahah

Dalam melakukan penutupan pembiayaan murabahah nasabah harus melunasi seluruh pembiayaan yang telah disepakati, kemudian marketing officer melakukan pemeriksaan melalui data yang ada dikomputer untuk melihat keberannya, apakah nasabah telah benar-benar melunasi sejumlah pembiayaannya. Jika nasabah telah melunasi seluruh pembiayaan, maka administrasi pembiayaan akan membuat surat pelunasan yang harus disetujui oleh Pimpinan Cabang. Bila Pimpinan Cabang telah menyetujui surat pelunasan tersebut, maka ia akan memberikan surat perintah kepada Unit Kontrol Intern untuk mengeluarkan jaminan nasabah.

Marketing officer menyerahkan dokumen jaminan dan Surat Pelunasan Pembiayaan kepada nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima dokumen dengan rangkap dua, rangkap pertama diserahkan kebagian administrasi pembiayaan dan rangkap dua diserahkan kepada nasabah. Kemudian tanda terima pelepasan jaminan diarsipkan oleh Asisten Administrasi Pembiayaan. Tanda terima jaminan ini berfungsi sebagai bukti bahwa dokumen jaminan telah diambil oleh nasabah.

.BAB IV

ANALISIS DATADAN PEMBAHASAN

A. Analisis Implementasi dan Respon Nasabah Terhadap Penetapan *Margin Secara Flat* dalam Produk Pembiayaan *Griya* Pada Akad *Murabahah*

Pembiayaan *Griya* merupakan salah satu produk pembiayaan di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang. Pembiayaan prinsip *murabahah* umumnya diterapkan dalam pembiayaan pengadaan barang investasi dan sangat berguna bagi seseorang yang membutuhkan dana lebih besar untuk memenuhi apa yang diinginkannya seperti pembelian rumah, produk pembiayaan ini merupakan pembiayaan perdagangan yaitu jual beli dengan pembayaran secara angsuran.

Menurut hasil wawancara yang diperoleh dari Ibu Merry Nirwana mengenai pelaksanaan *murabahah* di BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang ini tidak terlepas dari tanggung jawab lembaga sebagai lembaga keuangan yang berbasis syariah, yaitu dengan adanya *murabahah* ini adalah untuk menolong mereka yang mengalami kesulitan dalam masalah seseorang yang membutuhkan dana yang cukup besar. *Murabahah* adalah akad *Muamalah* atau akad yang didasarkan atas jual beli, yang teraplikasi dengan jenis jual beli yang di mana antara pihak penjual dan pembeli telah sepakat antara harga objek dan margin keuntungannya.

Adapun besarnya keuntungan yang disepakati antara bank dan pihak nasabah atas transaksi pembiayaan dengan akad jual beli (*murabahah*). Margin pembiayaan bersifat tetap (*flat*) tidak berubah sepanjang jangka waktu pembiayaan.⁸²

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Adrian Dwi Saputraselaku SME (*Small Medium Enterprise*) *Financing Head* BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang didapatkan informasi bahwa pelaksanaan yang dilakukan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang dalam pembiayaan *Griya*, dalam pelaksanaannya bank syariah akan membeli rumah yang pihak nasabah inginkan terlebih dahulu, kemudian menjualnya lagi kepada nasabah. Tapi, karena bank syariah menalangnya dulu, maka pada saat menjual kepada pihak nasabah, harganya sedikit lebih berbeda, sebagai bentuk keuntungan buat bank syariah. Karena bentuk keuntungan bank syariah sudah disepakati di depan, maka nilai cicilan yang harus dibayarkan relatif lebih tetap.⁸³

Dari penelitian yang telah dilakukan, Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang telah memberikan dana *murabahah* ini kepada orang yang membutuhkan, antara lain nasabah yang ingin membeli rumah, tanah, gedung, dan lain sebagainya. Adapun kebutuhan lain yaitu

⁸² Merry Nirwana, *Financing Support Assistant* BNI Syariah KC Tanjung Karang, wawancara dengan penulis, tanggal 19 Juni 2018.

⁸³ Adrian Dwi Saputra, *SME (Small Medium Enterprise) Financing Head* BNI Syariah KC Tanjung Karang, wawancara dengan penulis, tanggal 3 Agustus 2018.

untuk membeli perlengkapan barang dagangan atau perlengkapan untuk usaha dan bisnis nasabah.

Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang menyalurkan dana dalam bentuk *murabahah* kepada nasabah. Yaitu berupa rumah, tanah, bangunan, ataupun barang perdagangan/usaha yang ditujukan nasabah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang. Adapun besarnya dana yang bisa dicairkan adalah maksimal Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) dan diangsur dalam jangka waktu pembiayaan yang panjang. Serta pembayaran yang dilakukan yaitu dengan *autodebet* dari tabungan nasabah Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang. Bagi nasabah yang telah melunasi pinjaman kurang dari jangka waktu yang telah ditetapkan, maka boleh mengajukan pinjaman kembali kepada BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.

Tabel 4.1 Pembiayaan dan Anggunan

Pembiayaan dan Tipe Agunan	FTV Maksimum		
	FP 1 (Pertama)	FP 2 (Kedua)	FP 3 (Ketiga)
PPR Tipe > 70	70%	60%	50%
PPRS Tipe >70	70%	60%	50%
PPR Tipe 22 – 70	Tidak Diatur	70%	60%
PPRS Tipe 22 – 70	80%	70%	60%

PPRS Tipe s/d 21	Tidak Diatur	70%	60%
Ruko/Rukan	Tidak Diatur	70%	60%

Sumber : BNI Syariah KC Tanjung Karang

Keterangan:

FP = Fasilitas Pembiayaan

FP1 = Fasilitas Pembiayaan untuk rumah pertama, dst.

PPR = Pembiayaan Pemilikan Rumah

PPRS = Pembiayaan Pemilikan Rumah Susun

Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih. Fasilitas pembiayaan untuk unit yang belum selesai dibangun/inden dapat diberikan untuk fasilitas pembiayaan yang pertama. Pencairan pembiayaan dapat diberikan apabila *progress* pembangunan telah mencapai 50%, dengan total pencairan maksimal sebesar 50%. Untuk pencairan unit yang belum selesai dibangun/inden, harus melalui perjanjian kerja sama antara developer dan Bank BNI Syariah Kantor Pusat.

Bank syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *natural certainty contract* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan murabahah yang saya bahas sekarang. Yang dimaksud dengan margin keuntungan

adalah persentase tertentu yang diterapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam dalam setahun ditetapkan 360 hari perhitungan margin secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan. Pada umumnya nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli berdasarkan akad murabahah disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung kepada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum di dalam perjanjian pembiayaan.⁸⁴

Metode yang digunakan untuk perhitungan margin di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang adalah secara *flat*, metode *flat* adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat adanya angsuran harga pokok. Dalam penentuan margin untuk produk pembiayaan Griya, cicilan pembiayaan skema 1-5 tahun marginnya mencapai 12% efektif. Untuk 6-10 tahun besaran marginnya 13%, dan untuk 11-15 tahun marginnya 14% dengan DP 20%.⁸⁵

Adapun data angsuran yang disajikan adalah sebagai berikut :

⁸⁴Adiwarman A. Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta : PT Grafindo Persada, 2004), h. 113.

⁸⁵Adrian Dwi Saputra, *SME (Small Medium Enterprise) Financing Head BNI Syariah KC Tanjung Karang*, wawancara dengan penulis, tanggal 3 Agustus 2018.

Tabel 4.2

Data Angsuran yang Disajikan

Bulan	1 – 5 Tahun (60 Bulan)				
Margin	12%	12%	12%	12%	12%
Flat	6,62%	6,64%	6,52%	6,60%	6,69%

Bulan	5 – 10 Tahun (120 Bulan)				
Margin	13%	13%	13%	13%	13%
Flat	7,42%	7,54%	7,67%	7,79%	7,92%

Bulan	10 – 15 Tahun (180 Bulan)				
Margin	14%	14%	14%	14%	14%
Flat	8,77%	8,91%	9,05%	9,18%	9,31%

Sumber : data diolah oleh peneliti

Contoh cara perhitungan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan *Griya* di PT Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang.

Ilustrasi

Nasabah dengan plafond = Rp 100.000.000,00

Jangka Waktu Pembiayaan (JKP) = 12 bulan atau 1 tahun.

Margin untuk bank = Persentase margin 12% jangka waktu 1 tahun
pokok pembiayaan dan untuk uang muka 20%

Harga rumah = Rp 100.000.000,00

Uang muka = Rp 20% x Rp 100.000.000,00 = Rp 20.000.000,00 –

Pokok pinjaman = Rp 80.000.000,00

Jangka waktu 1 tahun = 12 bulan

Margin = margin bank x JKP x Pokok pinjaman

Margin = 12% x 1 tahun x Rp 80.000.000,00 = Rp 9.600.000,00

Karena pembiayaan griya syariah menggunakan prinsip jual beli maka nilai pembiayaannya adalah :

= Pokok + Margin = Rp 80.000.000,00 + Rp 9.600.000,00 = Rp 89.600.000,00 yang akan dibayarkan selama 1 tahun atau 12 bulan.

Nilai angsurannya = Rp 89.600.000,00 / 12 bulan = Rp 7.466.666,7 per bulan

Perhitungan menggunakan sistem *flat* jadi tidak memperhitungkan posisi saldo pada saat akhir bulan.

Adanya metode *flat* yang digunakan oleh PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang dimana perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat adanya angsuran harga pokok. Seperti yang telah dijelaskan bahwa perhitungan *flat* sistem perhitungannya tetap dimana margin yang diperhitungkan dari awal cicilan sampai akhir cicilan akan tetap atau dari satu periode ke periode lainnya tetap. Tetapi dalam aplikasi produk pembiayaan Griya tabel angsuran di atas yang disajikan tertera dalam periode awal

sampaiakhir adanya perubahan dan tidak tetap dari periode ke periode lainnya margin yang di tetapkan.

Pada metode *flat*, margin dihitung dari presentasi *margin* dikali pokok pinjaman/plafond. Atau ditulis sebagai: $(P * i * t) : jb$, dimana P adalah plafon, i adalah *margin*, t adalah jumlah tahun jangka waktu kredit dan jb adalah jumlah bulan jangka waktu angsuran.⁸⁶

Menurut peneliti berdasarkan penelitian dan wawancara dengan beberapa pegawai Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang dan nasabah yang menggunakan akad *murabahah* pada produk pembiayaan griya, seperti yang telah di sampaikan oleh Bapak Andrian Dwi Saputra selaku SME (*Small Medium Enterprise*) *Finaneing Head*. Dengan adanya sistem penetapan margin secara *flat* ini akan mempermudah dalam pihak bank untuk menentukan margin yang diberikan, yang dimana *margin* keuntungan telah di tetapkan yaitu maksimal 18% dan minimal 12%.⁸⁷ Sedangkan itumenurut ibu Sri Ayu Dewi salah satu nasabah pengguna akad *murabahah* pada produk pembiayaan griya,dengan adanya sistem penetapan margin secara *flat* juga akan mempermudah nasabah dalam pembayaran, yang dimana untuk angsuran setiap bulannya tidak ada kenaikan atau penurunan angsuran walaupun terdapat gejolak perekonomian.⁸⁸

⁸⁶*Ibid.*

⁸⁷*Ibid.*

⁸⁸Sri Ayu Dewi,Nasabah pengguna akad murabahah pada produk pembiayaan griya BNI Syariah KC Tanjung Karang, wawancara dengan penulis, tanggal 6 Agustus 2018.

Tabel 4.3 Jumlah Pembiayaan yang Menggunakan Skim Murabahah

PT. Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang

No	Tahun	Dana yang di Salurkan					Jumlah
		Lancar	Dalam perhatian khusus	Kurang lancar	Diragukan	Macet	
1	2012	126.063.826.000	3.045.895.000	18.517.000	68.672.000	240.248.000	129.437.158.000
2	2013	141.034.644.000	4.362.841.000	178.502.000	175.678.000	251.497.000	146.003.162.000
3	2014	144.793.972.000	5.600.947.000	14.599.000	151.232.000	226.774.000	150.787.524.000
4	2015	158.788.432.000	3.603.306.000	38.043.000	34.561.000	186.181.000	162.650.523.000
5	2016	182.508.570.000	5.051.877.000	694.755.000	9.406.000	222.852.000	188.487.460.000
Jumlah							777.365.827.000

Sumber : data diolah oleh peneliti

**Tabel 4.4 Jumlah Nasabah Menggunakan Skim Murabahah
PT. Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang**

No	Tahun	Jumlah Nasabah (Orang)					Jumlah (total)
		Lancar	Dalam perhatian khusus	Kurang lancar	Diragukan	Macet	
1	2012	2453	54	1	5	2	2515
2	2013	2824	107	3	2	3	2939
3	2014	2806	108	1	2	5	2922
4	2015	2680	74	2	4	6	2766
5	2016	2472	123	9	1	10	2615
Jumlah							13757

Sumber : data diolah oleh peneliti

Berdasarkan tabel tersebut bahwa akad *murabahah* ada akad yang paling diminati atau paling besar jumlahnya yang dikeluarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang. Sasaran utama akad *murabahah* pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang adalah pegawai negeri sipil, pembisnis, wiraswasta, dan lain sebagainya yang layak dan cocok untuk menerima pembiayaan *murabahah* tersebut. Penerima akad *murabahah* wajib mengembalikan jumlah pembiayaan ditambah margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh pihak PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang kepada nasabah, yang dimana nantinya akan diangsur setiap bulannya dengan pembayaran secara *flat* atau tetap.

Pembiayaan dengan akad *murabahah* tidak ada larangan bagi nasabah yang pernah mengajukan pembiayaan *murabahah* dan kemudian ingin melakukan pembiayaan ulang setelah pembiayaan sebelumnya selesai, dengan syarat nasabah yang bersangkutan tidak membuat masalah yang berarti, misalnya melakukan kecurangan, dengan lari dari tanggung jawab tanpa pelunasan atau pemberitahuan terlebih dahulu. Sehingga survey untuk kedua kalinya akan semakin mudah, hal ini dikarenakan kredibilitas nasabah tersebut telah diakui.

Berdasarkan tabel tersebut juga dapat dilihat bahwa jumlah pembiayaan *murabahah* yang diberikan kepada nasabah dari tahun 2012 sampai dengan 2016 selalu mengalami kenaikan setiap tahunnya. Pada tahun 2012 jumlah pembiayaan *murabahah* yang disalurkan sebesar

Rp.129.437.158.000; (Seratus dua puluh sembilan milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta seratus lima puluh delapan ribu rupiah), sedangkan pada tahun 2013 jumlah pembiayaan *murabahah* yang disalurkan sebesar Rp.146.003.162.000; (Seratus empat puluh enam milyar tiga juta seratus enam puluh dua ribu rupiah), mengalami kenaikan dari tahun 2012-2013 sebesar Rp.16.566.004.000; (Enam belas milyar lima ratus enam puluh enam juta empat ribu rupiah).

Pada tahun 2014 jumlah pembiayaan *murabahah* yang disalurkan sebesar Rp.150.787.524.000; (Seratus lima puluh milyar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus dua puluh empat ribu rupiah), mengalami kenaikan dari tahun 2013-2014 sebesar Rp.4.784.362.000; (Empat milyar tujuh ratus delapan puluh empat juta tiga ratus enam puluh dua ribu rupiah).

Pada tahun 2015 jumlah pembiayaan *murabahah* yang disalurkan sebesar Rp.162.650.523.000; (Seratus enam puluh dua milyar enam ratus lima puluh juta lima ratus dua puluh tiga ribu rupiah), mengalami kenaikan pada tahun 2014-2015 sebesar Rp.11.862.999.000; (Sebelas milyar delapan ratus enam puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah).

Pada tahun 2016 jumlah pembiayaan *murabahah* yang disalurkan sebesar Rp.188.487.460.000; (Seratus delapan puluh delapan milyar empat ratus delapan puluh tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah),

mengalami kenaikan pada tahun 2015-2016 sebesar Rp.25.836.937.000; (Dua puluh lima milyar delapan ratus tiga puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah).

Berdasarkan tabel tersebut juga dapat di lihat bahwa jumlah nasabah yang menggunakan akad *murabahah* pada tahun 2012-2016 mengalami kenaikan dan penurunan dalam setiap tahunnya. Pada tahun 2012 jumlah nasabah yang menggunakan akad *murabahah* sebesar 2515 orang, sedangkan pada tahun 2013 jumlah nasabah yang menggunakan akad *murabahah* sebesar 2939 orang, mengalami kenaikan pada tahun 2012-2013 sebesar 424 orang. Lalu pada tahun 2014 jumlah nasabah yang menggunakan akad *murabahah* sebesar 2922 orang, mengalami penurunan pada tahun 2013-2014 sebesar 17 orang. Lalu pada tahun 2015 jumlah nasabah yang menggunakan akad *murabahah* sebesar 2766 orang, mengalami penurunan pada tahun 2014-2015 sebesar 189 orang. Lalu pada tahun 2016 jumlah nasabah yang menggunakan akad *murabahah* sebesar 2615 orang, mengalami penurunan pada tahun 2015-2016 sebesar 151 orang.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh M. Iqbal Assyidqi⁸⁸ dan Dimas Pandu Syahranga⁸⁹, menyebutkan bahwa pada Bank Syariah Mandiri Cabang Lumajang maupun BRI Syariah KCP Pati telah

⁸⁸ Mahasiswa Jurusan Hukum Perdata Islam Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Surabaya.

⁸⁹ Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Surabaya.

melakukan praktek pembiayaan *murabahah* dan penetapan marginnya telah sesuai dengan ketentuan dan prinsip-prinsip syariah karena melakukannya mengikuti rukun dan syarat yang telah ditetapkan dalam fatwa DSN tentang pembiayaan murabahah Fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 dan NO: 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang pengakuan keuntungan.

Berdasarkan hasil penelitian pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, penerapan pembiayaan *Murabahah* dan penetapan *margin* pada produk pembiayaan *griya* tidak sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional tentang pembiayaan murabahah Fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *murabahah*, karena berdasarkan prinsip syariah tentang keadilan hal tersebut tidak sesuai dengan prinsip keadilan, karena didalam akadnya terdapat kekurangannya dalam pemberitahuan penetapan marginnya kurang dijelaskan secara spesifik. Jadi, disini timbullah ketidakadilan antara pihak bank dan nasabah dalam pemberitahuan penetapan margin.

Berdasarkan wawancara dengan beberapa nasabah yang memakai akad *murabahah* pada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, seperti yang telah disampaikan oleh ibu Sri Ayu Dewi salah satu nasabah pengguna akad *murabahah* pada produk pembiayaan *griya*, ia mengatakan bahwa penetapan margin secara *flat* pada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang kurang dijelaskan secara *spesifik*

atau jelas kepada nasabah, pihak bank hanya menjelaskan jumlah *margin* yang harus dibayarkan oleh nasabah saja. Hal ini yang menyebabkan menurunnya jumlah nasabah yang memakai akad *murabahah*. Para nasabah kurang dijelaskan secara *spesifik* tentang *margin* penjualan oleh pihak bank, dan nasabah yang kurang puas dengan hal ini dan mereka menilai penerapan pada bank syariah hampir sama dengan penerapan pada bank konvensional.⁹⁰

Berdasarkan hasil penelitian, penerapan *margin* secara *flat* yang dilakukan oleh pihak bank harus lebih dijelaskan kembali terhadap nasabah. Penetapan *margin* harus diketahui dan dijelaskan kepada nasabah, agar tidak melanggar prinsip syariah serta bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*. Dari hal tersebut nanti juga akan lebih membedakan antara bank syariah dan bank konvensional.

B. Dampak Penetapan *Margin* Secara *Flat* Terhadap Nasabah yang Menggunakan Akad *Murabahah*

Dampak pembiayaan *Murabahah* dirasakan oleh para anggota pembiayaan antara lain dibidang modal usaha, pembangunan, dan kredit pemilikan rumah. Ekonomi merupakan faktor penting dalam masyarakat, karena kesejahteraan masyarakat bisa dinilai dari faktor ekonominya. Untuk menumbuhkan ekonomi yang baik, masyarakat bisa berwirausaha serta melengkapi sandang, pangan, dan papan. Modal

⁹⁰ Sri Ayu Dewi, Nasabah pengguna akad *murabahah* pada produk pembiayaan griya BNI Syariah KC Tanjung Karang, wawancara dengan penulis, tanggal 6 Agustus 2018.

bukan merupakan kendala karena BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang bisa memberikan solusi kepada masyarakat yang menginginkan tambahan modal untuk usahanya atau ingin memiliki rumah dengan modal yang minim. Pembiayaan *Murabahah* yang diberikan BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang telah mengembangkan usaha nasabah. Dengan hasil usaha yang baik, kesejahteraan nasabah juga meningkat. Di sini BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang berhasil memberikan pinjaman yang baik kepada nasabah.

Selanjutnya yaitu dampak pembiayaan *Murabahah* untuk kepemilikan rumah. Salah satu dari nasabah BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang juga melakukan pembiayaan *Murabahah*. Tujuannya untuk membeli rumah dengan dibiayai oleh pihak bank. Berdasarkan hasil wawancara serta kuesioner yang dilakukan oleh peneliti, menurut bapak Agus Anshori selaku salah satu nasabah dalam produk griya di BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, menuturkan bahwa ia mengajukan pembiayaan dengan akad *Murabahah* digunakan untuk kredit pemilikan rumah atau griya. Pada saat itu ia ingin memiliki rumah tetapi dana yang digunakan sangat minim, oleh sebab itu ia mengajukan pembiayaan *Murabahah* pada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, ia mengikuti prosedur dan persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank, yang sampai saat ini ia telah

melunaskan dan mengajukan kembali pembiayaan kepada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.⁹¹

Selain di bidang kredit kepemilikan rumah, BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang juga memberikan pembiayaan kepada nasabah yang membutuhkan untuk penambahan modal usaha. Kepedulian BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang terhadap penambahan modal usaha nasabahnya dilakukan melalui pembiayaan *Murabahah*. Seperti yang disampaikan oleh bapak Bambang Jauhari selaku nasabah yang menggunakan akad *Murabahah* pada produk penambahan modal usaha di BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang yang dilakukan untuk mendapatkan penambahan modal usahanya dibidang kesehatan. Waktu itu beliau ingin membuat sebuah apotik untuk tempat usaha beliau, namun modal yang dibutuhkan sangat minim lalu ia mengajukan pembiayaan murabahah kepada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang. Lalu beliau melengkapi berkas dan persyaratan pengajuan pembiayaan dan langsung di ACC oleh pihak bank, yang dimana saat ini beliau telah melunasi pembiayaan tersebut dan usaha yang didirikan oleh beliau telah berjalan lancar sekarang.⁹²

Dampak dalam pemberian pembiayaan akad *murabahah* kepada nasabah ini sangat membantu nasabah dalam meningkatkan kesejahteraan mereka dan risiko yang dialami pihak bank dalam pengembaliannya

⁹¹Agus Anshori,Nasabah pengguna akad murabahah pada produk pembiayaan griya BNI Syariah KC Tanjung Karang, wawancara dengan penulis, tanggal 6 Agustus 2018.

⁹²Bambang Jauhari,Nasabah pengguna akad murabahah pada produk penambahan modal usaha BNI Syariah KC Tanjung Karang, wawancara dengan penulis, tanggal 6 Agustus 2018.

pinjaman juga sangat kecil dikarenakan nasabah telah memberikan jaminan atau *agunan* kepada pihak PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, yang dimana jaminan atau *agunan* tersebut lebih besar harganya dibandingkan dengan pembiayaan yang mereka ajukan kepada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang. Akan tetapi, pihak Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang tidak akan memberikan pinjaman kepada nasabah yang telah *blacklist* atau daftar hitam di *BI Checking*. Pihak bank akan memperhatikan seluk beluk nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *murabahah*, serta melihat aspek-aspek dalam prosedur penilaian permohonan pembiayaan *murabahah*, seperti :*character* (karakter), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan) dan *constraint* (hambatan).

Terkait dengan aspek-aspek dalam prosedur penilaian permohonan pembiayaan *murabahah*, jika dapat di implementasikan dengan baik maka pihak BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang dapat meningkatkan pinjaman pembiayaan *murabahah* setiap tahunnya. Apabila pembiayaan *murabahah* dapat ditingkatkan maka *market share* perbankan syariah di indonesia juga dapat meningkat nantinya. Serta hal lainnya pihak Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang juga harus dapat menjelaskan dan menjalankan pembiayaan akad *murabahah* dengan sesuai prinsip syariah, apabila hal tersebut dapat dijalankan dengan baik maka jumlah *market share* perbankan syariah nantinya bukan tidak mungkin dapat bersaing dengan bank konvensional.

Solusi dalam implementasi penetapan margin secara *flat* terhadap nasabah yang menggunakan akad *murabahah* adalah pihak bank seharusnya menjelaskan secara *spesifik* atau jelas jumlah margin keuntungan yang ditetapkan oleh pihak bank, dikarenakan nasabah kurang mengerti hasil dari jumlah margin keuntungan tersebut. Apabila hal tersebut dapat dilakukan maka pemikiran nasabah tentang perbankan syariah sama saja dengan perbankan konvensional akan hilang dengan sendirinya.

Solusi dalam implementasi akad *murabahah* terhadap nasabah yang menggunakan akad *murabahah* dan kesejahteraan sosial adalah pihak bank seharusnya meningkatkan jumlah pembiayaan *murabahah* kepada nasabahnya, karena apabila jumlah pembiayaan dapat meningkat maka nasabah lebih banyak memakai akad *murabahah*. Apabila hal tersebut dapat terjadi maka kemungkinan besar *market share* perbankan syariah dapat meningkat dan perbankan syariah dapat bersaing dengan perbankan konvensional.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah peneliti lakukan pada BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, dapat ditarik beberapa kesimpulan dari penelitian mengenai implementasi penetapan *Margin* secara *Flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *Murabahah* (studi pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang), sebagai berikut:

1. Berdasarkan dengan penelitian pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, Penerapan pembiayaan *Murabahah* dan penetapan margin pada produk pembiayaan griya tidak sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah berdasarkan fatwa DSN tentang pembiayaan murabahah Fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *murabahah*, karena didalam akadnya terdapat kekurangan pada prinsip keadilan serta dalam pemberitahuan penetapan marginnya kurang dijelaskan secara spesifik.
2. Penetapan *margin* secara *flat* sangat berdampak baik pada nasabah yang menggunakan akad *murabahah*, dimana akad *murabahah* sangat membantu masyarakat yang menginginkan tambahan modal untuk usahanya atau ingin memiliki rumah dengan modal yang minim. Dengan adanya dampak positif akad *murabahah* pada PT. Bank BNI

Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang maka masyarakat akan beralih dan memakai produk perbankan syariah.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian serta analisis dalam penelitian tentang implementasi penetapan *Margin* secara *Flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *Murabahah* di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, maka peneliti ingin memberi saran sebagai berikut :

1. Praktik penerapan dalam mentukan jumlah *margin* keuntungan yang harus dibayarkan nasabah sebaiknya lebih dijelaskan secara jelas dan *spesifik* lagi. Karena dalam praktik *muamalah* segala hal antara penjual dan pembeli harus dijelaskan secara jelas dan tidak ada yang ditutup-tutupi.
2. Dalam praktik penyaluran dana akad *murabahah* pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang sebaiknya lebih ditingkatkan lagi. Apabila dana yang disalurkan kepada nasabah dapat ditingkatkan maka dampaknya terhadap *Market Share* perbankan syariah di Indonesia akan meningkat juga, serta apabila dana yang disalurkan nantinya dapat meningkat tidak menutup kemungkinan Bank BNI Syariah menjadi bank terbaik di indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012)
- Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah (UU di Bidang Perbankan, Fatwa DSN-MUI, dan Peraturan Bank Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2007).
- Adiwarman A. Karim *Bank Islam : Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta:PT Grafindo Persada, 2004).
- Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009).
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013).
- Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta, Rajawali Pers: 2016)
- Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009)
- Anis Tamami, “*Studi Analisis Terhadap Jual Beli Murabahah di Bank BNI Syariah Cabang Jepara* ”. (Skripsi Program S1 Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2004).
- Arisson Hendry, et al., *Perbankan Syari’ah Perspektif Praktisi*, (Jakarta: Muamalat Institute, 1999).
- Arsip Dokumen PT. Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang, 2017.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari’ah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2013).
- BNI Syariah, “PT BNI Syariah resmi menjadi Bank Umum Syariah”. (On-Line), tersedia di :
<http://www.co.id/BeritaBNI/SiaranPers/tabid/246/articleTyp/ArticleVeewar/articleId/325/PT-Bank-BNI-Syariah-resmi-menjadi-Bank-UmumSyariah.aspx>.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Pusat Bahasa* (Jakarta: Gramedia Utama, 2011)
- Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya* (Bandung: Syaamil Al-Qur’an, 2007)

Edy Wibowo, Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005).

Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta, Sinar Grafika: 2012).

Fathur Rahman Famuktiathur, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di BMT NU Sejahtera Mangkang Semarang”*. (Skripsi Program S1 Muamalah Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2011).

H. Salim Bahreisy, dkk, *Terjemahan Singkat Tafsir Ibnu Katsier*, (Surabaya : PT. Bina Ilmu, 1990)

Hanif. Evi Ekawati. *Pengantar Akuntansi Syariah*. Hlm. V-2

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2016)

Ienas Taisier Rasyada, *“Implementasi Perhitungan Margin Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Mega Syariah Cabang Semarang”*. (Tugas Akhir Program D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2015).

Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016)

Irham Fahmi, *Bank & lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2014)

Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017).

Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbank Syariah Berbasis PSAK Syariah*

M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung : Alfabeta, 2010).

Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005).

_____. *Manajemen Dana Bank Syariah*, Cet. I, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014)

_____. *Manajemen Dana Bank Syariah*, Cet. II, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015)

Muhamad, *Manajemen Keuangan Syari’ah Analisis Fiqh dan Keuangan* (Yogyakarta : UPP STIM YKPN: 2014).

- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Gema Insani Press dan Tazakia Cendikia: Jakarta, 2001).
- Mujar Ibnu Syarif, "Konsep Riba dalam Al-Quran", *Journal Islam*, Vol. III, No. 2, (2011).
- Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014).
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001).
- Syekh. H. Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir Al-Ahkam Cet. 1*, (Jakarta : Kencana, 2006)
- Sohari Sahrani – Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2011).
- Sri Dewi Anggadini, "Penerapan *Margin* Pembiayaan *Murabahah* Pada *BMT As-Salam Pacet - Cianjur*", *Jurnal Ilmiah UNIKOM*, Vol. IX, No. 2 (2014).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2010).
- _____. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2014).
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta : Prenadamedia group, 2014).
- UU 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- Veithzal Rivai, Avriyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta, Bumi Aksara: 2010).
- Wiratna Sujarweni, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka baru press, 2014)

Lampiran 7

PERTANYAAN WAWANCARA

Tujuan :

1. Untuk mengetahui implementasi penetapan *margin* secara *flat* dalam produk pembiayaan griya pada akad *murabahah* di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.
2. Untuk mengetahui dampak penetapan *margin* secara *flat* terhadap nasabah yang menggunakan akad *murabahah* di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.

Hari/tanggal wawancara :

Lokasi wawancara : BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

Nama dan umur informan :

Jabatan :

Pertanyaan Penelitian:

Pertanyaan Akad *Murabahah*

1. Apakah definisi akad *Murabahah* menurut BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang?
2. Apakah tujuan dan sasaran utama pelaksanaan akad *Murabahah* oleh BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang?
3. Apa nama bagian yang membawahi pemberian pembiayaan melalui akad *Murabahah*? Berapa jumlah orang yang berada di bawah divisi/bagian tersebut?
4. Berasal dari mana dana untuk memberikan pembiayaan melalui akad *Murabahah*? Berapa persen danayang dialokasikan untuk penyelenggaraan pembiayaan tersebut? Apakah setiaptahunnya sama atau tidak?
5. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan melalui akad *Murabahah*?
6. Bagaimana cara mengidentifikasi masyarakat yang akan memperoleh pembiayaan melalui akad *Murabahah* dan adakah syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh masyarakat?

7. Bagaimana mekanisme survey dalam pemberian pembiayaan melalui akad *Murabahah*? Berapa lama? Dibantu oleh siapa?
8. Apasaja factor pendukung dan penghambat bagi pemberian pembiayaan melalui akad *Murabahah*?

II. Pertanyaan *Margin Flat* dalam Produk Pembiayaan Griya

1. Sejak kapan produk pembiayaan mulai diselenggarakan?
2. Apakah definisi *Margin Flat* menurut BNI Syariah KC Tanjung Karang?
3. Apakah tujuan dan sasaran utama pelaksanaan produk pembiayaan griya oleh BNI Syariah KC Tanjung Karang?
4. Berasal dari mana dana untuk melaksanakan produk pembiayaan griya? Berapa persen dana yang dialokasikan untuk penyelenggaraan produk pembiayaan griya? Apakah setiap tahunnya sama atau tidak?
5. Bagaimana mekanisme dilaksanakannya penetapan *margin flat* dalam produk pembiayaan griya oleh perusahaan?
6. Bagaimana mekanisme survey dalam pelaksanaan produk pembiayaan griya untuk suatu tempat dan sasaran? Berapa lama? Dibantu oleh siapa?
7. Adakah kendala saat pelaksanaan produk pembiayaan griya? Apa saja? dan mengapa hal tersebut bisa terjadi?

LAMPIRAN-LAMPIRAN



Dokumentasi



